

# 二手房短期价格上涨 收了定金的卖家欲违约

## 想通过赔偿违约金解除合同，卖家的算盘打错了

本报记者 肖春霞  
报送单位:杭州市普法办

合同签了，定金付了，旧房子也卖了，可卖家却因为房价涨了不肯卖了！不久前，杭州萧山的小翁夫妇就遇上了这样的糟心事。

### 两个月涨58万 卖家违约拒卖

小翁和妻子都是萧山某医院的医生，家住萧山区崇化小区，房子70平方米。2015年年初，妻子生了二胎，家里拥挤起来，于是夫妇俩考虑换套改善型住房。

比价格、看地段，2016年6月到8月，小翁夫妇逛了多家中介，看了多处房子。经过深思熟虑，小翁夫妇最终选定了某小区一套140平方米的房子，总价为300万元。

小翁夫妇于2016年8月18日与卖家签下《房地产转让合同》。根据合同约定，小翁应于2016年10月15日支付100万元，余款200万元由银行按揭放款；卖家应于2016年10月15日交付房产并配合过户；任何一方违约，应承担违约金10万元。当日，小翁就支付给卖家定金20万元。

为凑足首付，2016年10月初，小翁夫妇将自己崇化小区的房子卖掉。可当

他们准备支付房款时，卖家却临时要加价：“要么加30万，要么不卖了，大不了赔你违约金。”原来，这套房子在短短两个月内，已经暴涨了58万！

“气死了！现在这个价格，我哪里还能买得到同样的房子啊！哪能这么狮子大开口的？”一怒之下，小翁将卖家诉至法院。

### 诉至法院 违约者被严惩

2016年11月10日，小翁依法向萧山区法院提起民事诉讼。2017年3月22日，法院经依法公开审理后作出民事判决：卖家应协助小翁办理产权过户登记手续并支付违约金10万元。

宣判后，卖家不服，向杭州市中院提起民事诉讼，后因未按时缴纳诉讼费，被杭州市中院裁定按撤诉处理；2017年5月，卖家向杭州市中院提起再审，最终杭州市中院裁定驳回卖家的再审请求。多次申请未果，卖家向杭州市检

察院申请抗诉。不出意外，卖家的申请再次被驳回。

最终，这套房子成功过户到小翁夫妇名下。同时，卖家也因为违约，不得不支付了10万元的违约金。

此案主告方的代理律师、浙江王建军律师事务所律师朱俊表示，房屋买卖合同一旦签订并生效，双方均应按照合同约定履行义务。一方违约，守约方便可向违约方主张违约责任。同时，守约方对于违约责任有选择权，如果买受人同意出卖人赔偿违约金从而解除合同自不待言。但在买受人选择继续履行的情况下，出卖人无权单方面通过赔偿违约金的方式来解除合同。还要说明的是，如果双方在合同中明确约定，任何一方均有权以支付相应违约金作为条件来解除合同，则出卖人仍有权来主张解除合同。因为小翁和卖家双方并无明确约定，故卖家是无权以支付违约金的方式来自解除合同的。所以，卖家不仅需要支付10万元的违约金，还需履行买卖合同。



### 典型意义

因房价上涨而引起的卖家违约的现象，客观上虽然有利益的诱因，但更重要的是主观上一些卖家缺乏市场交易的诚信意识，违背契约精神，企图以恶意毁约的不诚信手段来牟取房屋价格上涨带来的非法收益。当然，违约者法律意识的淡薄，或者说法律理解出了偏差也加剧了这类纠纷的发生。伯尔曼在《法律与宗教》一书中说：“法律必须被信仰，否则便形同虚设。”所以，借此案例呼吁公民坚守契约、信仰法律。

# 从一起民间借贷的保证责任纠纷看保证 保证责任有期限 行使权力要及时

本报记者 陈毅人  
报送单位:台州市司法局

范俊(化名)找陶良(化名)借款7万元，让姨丈陈天庆(化名)做担保人。到期后，范俊无力归还欠款，陶良于是将陈天庆起诉到法院。庭审结束，陶良又主动撤诉，这究竟是为什么？

### 借钱不还起诉保证人

范俊是台州人。2015年4月17日，范俊因做生意缺少周转资金，打算向朋友陶良借款7万元。陶良认为范俊信誉不佳，起初并没有答应。范俊便请来自己的姨丈陈天庆做担保人，拍着胸脯对陶良说：“我姨丈是公职人员，有稳定的收入，你就放心吧，钱我会按时归还。”后来，陶良当着陈天庆的面，将7万元转给了范俊。

范俊和陶良方签署了一份借条，借条上写到，范俊向陶良借到人民币柒万元整，月息为壹分半，情况属实，特此为据！(利息按月支付)，借款期限为半年。借款人:范俊，担保人:陈天庆。

半年时间到了，范俊一时还不上这笔借款，表示可以先支付利息。陶良被迫接受了这一条件。

又过了几个月，范俊声称资金还是周转不过来，无法还钱。眼见借款还不能要回来，考虑到保证人系公职人员，有能力偿还，2016年9月，陶良一纸诉状将陈天庆告到天台县法院，要求作为担保人的陈天庆归还借款。

### 当事人撤回诉讼

2016年10月18日，天台县法院公开开庭审理该案。庭审中，陶良要求陈天庆承担偿还借款的保证责任。陈天庆在庭上抗辩，要求法庭驳回陶良的诉讼请求。

陈天庆辩称，陶良未在保证期间内要求自己承担责任，而起诉时间已经过了保证期。本案约定借款期限为半年，即从2015年4月17日至2015年10月16日，保证期限为借款到期后6个月，即从2015年10月16日至2016年4月15日。因此，范俊最迟应当在2016年4月15日向法院提出或者要求保证人承担保证责任。如今保证期限已过，自己不再承担保证责任。

庭审后，陶良在了解相关法律规定后，最终向法院撤回了对担保人陈天庆的起诉。

此案被告代理律师、浙江天城律师事务所律师陈伟灿表示，本案是一起典型的保证案件。由于保证期间已过，债权人未在规定时间内主张自己的权益，导致最终保证人不承担保证责任，俗称“脱保”。

陈伟灿说，保证民间也称担保，可分为“一般保证”和“连带保证”，一般保证

是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的行为。而连带保证是指保证人与债务人对债务承担连带责任。连带责任保证的债务人在主合同规定的履行期届满没有履行债务的，债权人既可以要求债务人履行债务，也可以要求保证人在其保证范围内承担保证责任，保证人没有先诉抗辩权。如果在保证期间内，债权人依法向连带责任保证人请求承担保证责任，保证人不得拒绝。

一般保证存在缺陷。一般保证人有先诉抗辩权即未先起诉债务人的不能起诉保证人，因此对于一般保证要么债务人、保证人一起起诉，要么先起诉债务人后起诉保证人；同时一般保证相当于债务人的补充，在完全执行完债务人的财产前也不能对保证人的财产进行执行，这难免给了保证人转移财产的机会，这从保护债权人的角度来说，是相当不利的。而连带保证则基本不存在这个问题。

陶良和范俊签的合同中，陈天庆是连带保证，这对陶良来说是较为有利的。可惜，陶良未注意到担保时效，直到超过担保期限5个月了才起诉，错过了行使权力的时效，最后只能无奈撤诉。

### 典型意义

如今，民间借贷如何签好合同，避免不必要的麻烦是关键。保证的目的是为了最大限度保证债权人的利益，选择不同的保证方式对于债权人来说意义不同。而对于保证人来说，签署不同的保证协议，承担的法律风险和后果是不相同的，因此不管债权人还是保证人在签订保证协议的时候，要仔细区别对待，有时候可能几字之差，导致结果完全不同，不能保证自己的权益。

