

# 二手房短期价格暴涨 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单方解除合同的。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,这究竟是因为什么?

### 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。



2018年度  
十佳以案释法经典案例