

# 卖房后房价大涨 卖家儿子提出卖价不公平 要求补44万元差价获得仲裁支持

2013年3月,冯先生以233万元的价格购入位于广州市越秀区松岗西路的房产一套,交易完成并成功过户后,适逢国家楼市新政出台,房价飙升。没想到房子过户几个月后原房主多次向广州市仲裁委员会提出《存量房买卖合同》无效以及返还房屋的仲裁请求,但被驳回。

其后,原房主又在2014年以交易显失公平为由提起仲裁请求,广州市仲裁委员会2016年3月1日作出裁定,变更《存量房买卖合同》交易交割为2774683元,冯先生支付房屋差价444683元。

这引起了网友的议论,有网友认为这不合理,有违契约精神合理,也有网友认为合理,理由是签订合同时卖家缺乏经验。



引发纠纷的是一套老旧房子

## 233万买到越秀区130平方米大房

冯先生是广州市花都区人,50多岁,有成功投资房产的经验。2012年11月,他在广州市越秀区做地产中介的朋友王先生告诉他一个好消息:“有个好房子可以投资。”好房子位于越秀区松岗西路,房产面积130平方米(包括公摊面积),该房地处传统名校区,小学学区是署前路小学,该房产是房改房,房龄50年,产权人是99岁的马某和年近90的牟某。

2012年11月27日,马某和牟某在其两个女儿的陪同下在南方公证处进行了委托公证,委托一位姓单的女士全权处理该套房产,至2013年3月12日,冯先生与委托人单女士签订《存量房买卖合同》,约定合同交易价格为200万元,实际交易价格233万元。当年3月20日,冯先生完成过户。

一切都进行得很顺利,“我还真以为捡到宝了。”冯先生拿到房产证后马上进行了精装修,花费44万多元。

## 原房主申请裁定合同无效被驳回

房子过户后价格急升,冯先生正乐着,不想,2013年7月8日,原房主马某和牟某及他们的儿子马先生向广州市仲裁委员会提出仲裁申请,申请裁定这次房屋买卖合同无效欲收回房子。

原房主的儿子马先生是委托代理人,其申请仲裁称,父母常年生病,父亲99岁,母亲近90岁,两人在签署合同时已无民事行为能力,其在南方公证处进行的委托单女士全权处理该套房产的委托涉嫌违反程序,父母按手印和盖私章都是其女儿帮忙进行的,马先生申请裁定单女士与冯先生签订的《存量房买卖合同》无效,冯先生应该返还该套房产。马先生还向广州越秀区法院申请财产保全,涉事房屋后被法院查封。

2014年1月29日,广州市仲裁委员会进行查证后认为,并没有证据反映交易存在违法违规情形,没有证据证实原房主对交易过程和交易价格存在异议,驳回了原房主及马先生的仲裁申请。其后,马先生又向广州市中级人民法院提起民事诉讼,要求撤销这一裁决,广州市中级驳回了这一申请。在此期间,马先生的父母马某和牟某相继在2014年8月至10月间去世。

## 再仲裁:卖家申请买家补偿

冯先生本想一波已平,未想一波又起。2014年3月5日,广州市仲裁委员会又受理了马先生的仲裁申请,马先生以当年房屋交易价格明显低于市场价格显失公平为由,申请冯先生支付房屋差价款。经评估公司评估,涉案房屋在交易期间估计为2774683元,与实际成交价相差444683元。

2016年2月,广州市仲裁委仲裁庭经审理后裁定,因申请人马某和牟某在签订合同时处于劣势,缺乏经验,双方的权利义务不对等,可以认定为显失公平,房屋总价应认定为评估价2774683元,冯先生应向申请人补偿差价款444683元。

马先生说,涉案房屋的买卖实际上是一次骗局,其父母年事已高,思虑不全,房产中介、其父母的委托人、买家一起完成了这起骗局。

“这实在是太冤了。”冯先生说,现在想想,这次交易原本就是个骗局,现在房子装修了几十万元,房价也涨起来了,却出手不了。他用来投资房子的钱也是到处借来的,现在朋友们天天催债,“我脑袋都大了”。

冯先生已向广州市中级人民法院提出撤销仲裁裁决的申请,他的代理律师李小姐认为,广州市仲裁委员会在2016年作出的裁决明显有失偏颇,其一马先生仲裁申请变更房屋交易价格已过一年失效,仲裁委不应支持其仲裁请求;二是本次仲裁申请实际是申请人“偷换概念”的重复申请,违反了“一事不再理”的原则;三是本案不存在买卖合同明显低于市场价格的显失公平的可变更或撤销的法定情形。

## 延伸阅读

二手房交易往往涉及老业主向担保公司借钱,偿还银行贷款,将房子从银行手中赎回,然后新业主重新抵押,获取贷款。办理完这一系列手续之后,才是到产权登记中心缴费办理过户。这一交易周期长达两三个月,当房价出现大波动时,业主有充分的时间违约,不再出售房产。一些毁约理由虽然在法律上站不住脚,但由于暴涨的房价所带来的收益要远远高于违约成本,所以挡不住违约的持续增加。

## 卖房反悔 被判罚44万

### 按照合同成交价格20%“顶格赔付”

去年3月14日,业主将位于深圳坂田上品雅园一套建筑面积为88平方米的房产,以220万元的价格出售,双方于当日签订买卖合同,买家支付了10万元定金,并在3月30日办理资金监管,监管金额为49万元。4月20日,银行出具贷款承诺书。

就在双方签订买卖合同不久,“3·30新政”落地,深圳房价飙升,该套房产市价涨到了320万元。业主心有不甘,正在走交易流程的时候,先是要加价40万元,后来又要加价90万元,买家不能接受。4月22日,业主向买家发出解约通知书,买家不肯,业主坚持不交楼。5月5日,买家将卖家告上法庭。

龙岗区法院一审判决卖家违约。由于该房产存在其他纠纷,继续履行合约强制过户的条件已不存在,法院支持按照合同成交价的20%来承担违约责任,卖家被判退还买家10万元定金,赔偿违约金44万元。同时,案件中4600元受理费以及3220元保全费均由违约方承担。

深圳中院进入诉讼阶段的二手房买卖合同纠纷案件,在去年6月已超过2000起,同时,深圳各区法院涉及二手房纠纷的案件超过6000宗。法院对于违约金赔偿比例具有自由裁量权,通常比例在成交价的10%,多的时候到15%,极少能到20%,对此,律师说,此次判“顶格赔付”将对违约业主起到震慑作用。

## 小房换大房遭遇业主违约

### 深圳男子无奈租住农民房

2015年初,深圳市民杨林的妻子怀上二胎,卖掉小房子换大房的心思越来越急切。2015年5月2日,杨林以114.8万的价格签署合同卖掉小房子,并在2015年5月7日签订购房合同,按揭支付了20万定金,以245万总价买下茵悦之生小区一套88平方米的三房。

由于买房时,卖房款尚未到位,他刷了3张信用卡支付了定金。按照计划,卖房款到位后,将用来偿还信用卡以及支付首付款,还剩下至少35万元

结余,可以用来定期偿还按揭,算上他的存款,杨林认为哪怕家庭收入没有明显起色,也足以顺利还贷三五年。

2015年6月12日,杨林原有的房子被过户给新业主。但是购买的新房在办理有关手续时,房价大涨,业主不配合办理。于是,杨林既回不去老房子,也进不了新房子,至今租住在农民房内。

龙岗法院已于2015年6月29日对杨林状告卖家立案,官司还没结果。“我在全力以赴打官司,如果夺不回房子,我可能再也买不起房子。”2005年年底国家统计局发布的数据显示,深圳新房同比涨幅高达47.5%,二手房同比涨幅达到42.6%。

杨林和众多失意者加入了由遭遇违约业主联合组建的QQ群。群是高小姐组建,她在低位时卖掉房产,高位买房时两度遭遇违约。群成员目前已超过千人,他们交流信息,发起线下活动。

## 女子卖房反悔起诉丈夫亲兄弟:

### 我在美国不了解国内行情

王女士的丈夫与被告王先生是亲兄弟,兄弟二人感情很好。王女士夫妇常年居住在美国,打算将其名下位于北京丰台区一套面积66平方米的房屋出售,2012年12月,王先生提出以150万元的价格购买。

王女士说,2013年7月23日,她和丈夫回国后便与对方签订购房合同并于当日办理了过户手续。等回美国后与同学聊天时才知道,该房屋的市场成交价格不低于250万元。“我们在美国生活了十多年,缺乏对北京房地产交易价格判断的经验。被告利用我们这点以及对亲属关系的信任,让我们对其提出的房屋价格信以为真,产生重大误解,造成双方签订的合同显失公平。”为此,王女士起诉要求撤销合同。一审败诉后,王女士上诉。

今年3月,此案二审在北京市二中院开庭。当时,王先生仍有40万元房款未支付原告。王先生当庭同意加价补偿5万元,但王女士坚持要回房子并给对方补偿。法院将择日宣判。