



城北偏郊区有套89方的房子 房东宁愿赔10万违约金也不肯过户了 二手房买卖违约现象暴增 八成因房东临时涨价 买卖房屋前不懂这些？你亏大了！

这段时间,最热的恐怕就是楼市了。

上周,杭州不少售楼处都人潮涌动,甚至有楼盘开盘时引起疯抢,购房人争先恐后,直接把售楼处大门给撞破了。

9月27日,市政府出台新规:9月28日起,上调公积金贷款二套房首付比例、商业性住房贷款二套房首付比例、暂停购房入户。

尽管如此,大家购房的热情仍然没有减少。

楼市火热,房价疯涨,随之而来的还有各种房产交易纠纷。

房价从180万涨到220万 房东大伯不干了

昨天位于城西亲亲家园附近的一家房产中介公司员工小鲁说,他在这行已经做了十多年了。最近一个月,买房卖房的都特别多,但因为房价一直在涨,违约的情况频发,其中80%是房东签合同以后,感觉自己“卖亏”了,又临时涨价要求毁约的。

“之前有开发商捂盘,现在也有房东捂房。房子毕竟是个蛮大的投资项目,大家出手都比较谨慎,就拿最近一周来说,我们手头的二手房源,房东几乎都对价格重新作了调整。”小鲁说,由于房价涨得太快,有些卖得早的房东后悔了,到了约定交房的时候,就是不肯配合去办过户手续,宁可赔偿违约金。前几天,他就遇到了这样的事——

卖房的是个大伯,房子89平方米,在城北偏郊区的位置,以前因为地方远挂了半年多都没卖出去。上个月中旬,一对小年轻看中了,双方谈妥价格为180万,通过中介签了协议,买方还预付了5万元意向金。

没想到,之后一个月里,房价飞涨,大伯周围的房子都成了抢手货。而大伯那套房子,按照市场价来算,也能卖到220万左右。

“这下大伯说什么都不肯卖了,我们上门找他谈了好几次,根本没用。”小鲁说,大伯态度很干脆,直言房子不可能过户,但可以赔偿小年轻10万元违约金,一分不少,现金交付,“毕竟这样算下来,他也还是赚的。”

为防房东毁约 购房者把定金一下提到20万

小周是位于中山北路上的一家连锁中介公司的业务员,他去年刚毕业,算是行业新人。

“从月初到现在,我们基本上每天工作超过12个小时,下班回家都是深夜了。”昨天下午,我跟小周聊天时,他的手机和座机仍然响个不停。

小周说,这段时间变化最明显的是,之前一些不太好卖的房子,仿佛一夜之间都成了紧俏货,有些户型不怎么好的、房龄比较老的,房东过去都担心卖不掉,现在却要操心到底卖给谁了。当然,一般来说,都是“价高者得”。

“房东临时涨价的估计有七八成吧,涨了也有人买,你不要他要啊。”小周说,这种情况,买房人尴尬,中介也很难做。“有的人是正式合同都签了的,最后又不卖了,买房人拗不过他们,就把气撒在我们头上,说我们不讲信誉。”

小周也说,违约大多数因为房东临时涨价,也有个别是问题出在买房人身上的。

小周遇到过一对夫妻,两人急着要买学区房,9月7日来看,8日就通过中介定了一套60平米左右的老房子,地段、学区都不错。双方说好房屋总价228万,3天内付清六成首付136万。

结果,到了约定的日子,夫妻俩打电话给小周,说时间太紧了,实在凑不齐首付款,而房东又不愿意宽限时间,最后这笔交易只能告吹。

另外,昨天记者还走访了城北两家房产中介公司,均表示近来房屋买卖业务是好了,可是房东违约的情况很多。有位业务员说,发生过这些事情后,他们有了经验,在买家和房东签订意向协议书时,他们会劝买家,多付一些定金,比如前两天就有一个买家一下子付了20万元定金,但房东人在外地,他们担心节外生枝,就派一个业务员背了20万元现金连夜乘飞机去外地跟房东签订购房意向协议书。这样一来,即使房东违约,买家也能拿到40万,心里会好受些。

“律师来了”后台

这几天接到大量毁约求助

这几天,“律师来了”后台也收到不少微友求助,很多都是就房产交易问题来咨询的。

有一位微友说,他7月中旬在杭州买了套房子,总价210万,已支付105万。因为房子里还有租客,租期要到9月底,所以双方就在合同中约定,到9月30日租客搬出后,再付清余款105万。

但没想到房东一看这两个月房价涨得厉害,就要毁约,并且只肯赔房价的10%。

鉴于房价已经涨了不少,这位微友没法再花同样数目的钱买到同等档次的房子了,他想问律师:碰到这种情况该如何维权?能不能让房东赔偿房价上涨带来的损失?

还有一位微友说,自己前两天刚在中介跟房东下了定金,签了协议。不料新政策出来购房暂不能落户了,而她买房就是为了落户让孩子读书的。这么一来,房子就相当于白买了。

她想问,有没有办法不买房也不违约?怎样才能顺利解除合同?

这些问题,我们请“律师来了”签约律师陈焕柱为大家解答。不管你准备买房还是卖房,都可以来看一看,学一学。

房东违约看这里

首先,作为房东一旦违约,是需要承担相应违约责任的,这里需要区分几种情况:

1.仅仅签订了房产买卖预约合同。

如果是通过中介达成买卖的,有可能签订的是《房地产买卖居间协议》,不管协议的名称如何,如果合同的主要内容仅仅是预约签订正式房屋买卖合同的,房客交的一般也只是意向金。

这个时候房东违约,所要承担的违约责任一般不会太大,可能是要求双倍返还定金,但是这些定金对于高涨的房价来说,也许不算太多。

2.已经签订了正式房屋买卖合同。

这个时候违约,首先要看合同的约定,如果约定的违约金并不是很多,房子能够再行处理的,那么可以考虑再行处理,承担可以接受的违约金;但是同时也要警惕房客提出继续履行合同,并要求承担违约金。如果按照合同约定,有这种可能的,那就要慎重考虑违约风险,不要轻易毁约。

购房者如何保护自己,看这里

其次,对于购房者来说,在房东观望、涨价等举动面前,应该积极应对,保护自己的合法权益:

1.作为购房者,应确保签订的合同是正

式的房屋买卖合同,而不是预约签订房屋买卖合同的预约合同,这样一旦房东违约,最有利的途径就是要求继续履行合同并要求房东承担违约金,同时为了保证合同继续履行的目的实现,可以在提起诉讼的时候要求保全房产。

很多人以为跟房东签了合同,买房的事情就确定了,但如果签的只是意向书,交的钱也只是意向金,那么对房东来说,违约成本其实并不高。即便到时购房者可以要回全部意向金,但原本低价购买房子的愿望很可能就落空了。

2.对于交付购房款,尽量采用购房定金的形式,并可以适当多交一些定金(最多为房款总额的20%),这样万一房子购买不成,运用定金条款要求对方双倍返还,可以弥补较多的损失。

3.如果定金条款不足以弥补损失的,而房子又被房东处理掉了,这时可以考虑要求房东赔偿实际损失,以购房时候的房屋价格与现在房子的价格差价作为实际损失的赔偿金额。

4.除了购房预约合同及正式房屋买卖合同两种常规的合同,还有一些二手房东在房产证没有办理的情况下,可能就跟房客签订了房屋买卖合同,关于这种合同如何定性,购房者一定要慎重对待。

比如,房东出售的房屋系公租房,需要买后再行出售,而房东在购买之前就已经和他人签订了房屋买卖合同。这种情况下,万一房东没有按时办出三证,那么房屋就不符合出售条件,房屋买卖合同能否继续履行也是存在较大风险的。

作为购房人,要尽量控制风险,一方面可以在合同条款上尽量往正式购房合同上靠,约定明确的房价、交房时间等细节,另一方面可在交付房款时明确注明为购房款或者购房定金,以使得法院最终倾向于认定为正式的房屋买卖合同,万一发生纠纷,可以要求继续履行合同。

5.购买二手房产时,还需要注意房屋质量,水电煤气、物业费的交割以及户口的迁移。最好能够将上述条件书面化写入合同。

遇到房东临时涨价时,建议购房人理智把握合同,结合其中条款与房东谈判,如果诉讼更有利,最好通过诉讼的方式解决。

另外,在房地产市场大热的情况下,房东在卖房过程中可能会遇到多个房客竞买一套房子的情况。这时候,有可能出现房东通过中介“跳单”的行为——即已经与一位购房人签约了,但受利益驱使,又通过中介和其他房客签约。

这种情况,建议购房人在对价格没有疑义的前提下,趁早下单。只要房子产权是真实的,先付定金并不存在太大风险。

签约律师陈焕柱:

浙江智仁律师事务所专职律师,专业方向包括建筑房产、金融、企业法律风险管理等。

找律师 请找快报 请找“律师来了”



扫一扫
加“律师来了”微信
为你寻找合适的律师

【特别提醒】如果您想找律师,请通过“律师来了”平台,由我们帮您选定适合您的律师,凡通过我们平台选定的律师,我们会对律师的服务质量全程跟踪与监督。

另外,每天咨询的用户非常多,请您把自己的情况和想要咨询的问题尽量在一条信息内说清楚,这样有助于我们的律师为您精准答疑,提高咨询效率。谢谢。

“律师来了”(微信公众号:kblst2014)除了为用户提供免费在线法律咨询,也开通了微商城(点击公众号底端菜单“专属律师”),推出“面谈律师”、代写代审合同文书等法律服务产品,您只要手机上动动手指就能便捷下单享受服务。