

# 卖了房又要加价,被判履行合同赔20万

## 这类风险该怎么避免? 周日来现场听律师给你详细讲解

房子卖出后又涨价,有的房主就想毁约。南京张先生夫妇就遇到这么一个卖家,双方谈好以370万元成交,并签了合同。然而在收到80万元后,卖家提出加价15万元。双方协商不成,夫妻俩将卖家告上法院。昨天上午,鼓楼法院一审宣判,双方继续履行合同,卖家支付20万元违约金。

通讯员 李自庆 张伟  
现代快报记者 张玉洁



资料图片

### 相关新闻

## 担心涨价 24小时内完成卖房买房

快报讯(记者 马乐乐)房价的上涨让人心慌,不少计划“以小换大”的改善型购房人都发现,“先卖后买”之间,如果出现明显的时间差,就有可能因房价上涨而遭到损失。为此,很多买房人一边卖房一边买房,南京甚至出现了在24小时之内完成卖房买房的事。

家住铁心桥的蔡女士去年下半年就打算换房。考虑到孩子过两年要上小学,她计划到宁南买一套面积大些的三房,兼顾改善和上学的需求。

去年下半年,她把房子以125万元的价格挂牌,但是问者寥寥。“我坚信这套房子值这个价,也就一直没有让步。”

今年春节后,她发现买房人开始增多了,到了3月份更是一波接一波的电话要求看房。上周三晚上,蔡女士被两个买房人“堵”在家中,双方都表示要买,最终她选择了先交定金的买家。

拿到钱的当天晚上,蔡女士和丈夫马上到宁南的阅城国际去看房,谁知这个小区房价已经涨了不少,跟附近的翠竹园差不多。”她说,与丈夫一商量,决定马上去翠竹园买房。第二天晚上,她和丈夫到翠竹园小区看房,只进门匆忙看了一分钟不到,就交了定金签约,等到签约结束,她已经忘记了房子的户型。

24小时内完成了卖房买房,蔡女士感叹自己“旋风速度”的同时,也为没有早点下手懊悔。她表示,就晚换房几个月,多花了几十万。

“在房价上涨周期里,刚需和改善置业一定要尽早。对于改善型购房人来说,卖房和买房之间的时间差不能长。”二手房中介资深人士表示,在房价上涨时,如果改善型购房人想要以小换大,要舍得让步,尽快出手小房去买大房,否则很容易因为房价上涨而“受伤”。

## 签了合同后,卖家坐地起价惹官司

去年10月,张先生夫妇在河西看中一套二手房。他们通过中介公司,与卖家刘女士签了合同,其中约定房屋总价为370万元。此后,夫妻俩分两次付了10万元定金。几天后,他们又转给卖家70万元,用于卖家还清银行贷款,办理解押手续。这笔款后期将转为房款。

按约定,卖家解押后,要协助张先生夫妇去银行申办贷款。但刘女士并没有配合办贷款,而是提出加价15万元。夫妻俩没有答应她的要求,双方后来协商解除合同,也没有达成一致。由于一直僵持不下,张先生夫妇将刘女士告上法院,希望刘女士继续履行合同,并赔偿20万元违约金。

### 争议焦点

#### 合同是否已经解除? 能否继续履行?

卖家代理律师认为,双方此前已协商解除合同,而且刘女士已经将70万元购房款退还,合同已经缺乏履行的基础。

法院了解到,双方曾于2015年10月23日协商解除合同问题,张先生当天将银行卡号发给刘女士。但是,刘女士当天并没有退还这些钱,她后来还尝试让对方加价,再继续履行合同。根据双方商谈的过程和内容,法院确认,双方并未协商一致解除合同。

此外,虽然在张先生夫妇提起诉讼后,刘女士退还了70万元,但张先生夫妇明确要求继续履行合同,刘女士退钱没有得到对方同意,属于单方意思表示,不能认定双方就合同解除达成

一致意见。

因此法院认定,双方并没有解除合同。此外,张先生夫妇已经筹集了剩余的360万元房款,有能力一次性支付,因此合同具备继续履行的条件。

#### 卖家是否要承担违约金?

张先生夫妇的诉讼请求,除了继续履行合同,还要求卖家支付20万元违约金。

对此,法院认为,刘女士因对方不同意加价而拒绝履行合同,这种行为有违诚信,应当承担合同约定的违约责任。而且由于刘女士不配合履行合同,导致张先生夫妇无法通过贷款方式支付房款,只能全额支付房款,造成了巨大的履约负担。

因此,法院认为,张先生夫妇要求刘女士支付20万元违约金,符合合同约定及法律规定。

### 判决

## 卖家不但要继续履行合同,还得赔20万

昨天上午,鼓楼法院作出一审判决,买卖双方继续履行之前签订的合同。张先生夫妇要在判决生效3日内,支付剩余房款360万元;刘女士在对方付款后5日内,协助办理房屋权属变更登记,并在变更后5日内交房。此外,刘女士要在判决生效10日内支付20万元

违约金。案件受理费、保全费等共计7150元,也由她承担。

对于这个判决结果,刘女士的代理律师表示,他们将提起上诉。主审法官武加庆介绍,对于卖方主动违约的,原则上只要具备继续履行合同的条件,法院都会判决合同继续履行。

(文中当事人为化姓)

### 提醒

## 想要买房 你得来听听这场讲座

3月27日(周日),现代快报“有请律师”法律服务平台正式上线,这个旨在为读者提供专业法律服务的平台,首场普法讲座,就选择了房产问题。买卖房子,可不仅仅是签合同这么简单,里面的法律

问题多着呢。如何避免不必要的法律纠纷?你需要来听听我们这一场精心准备的专家讲座。

现代快报邀请的这些名律师,会一对一为您解答疑惑。如果问题比较典型,有一定难度,也能得到律师的集体“会诊”。

讲座时间:3月27日(周日)上午9:30开始

讲座地点:南京市洪武北路55号置地广场现代快报社8楼大会议室

报名方式:1.24小时报名热线:025-96060; 2.关注“有请律师”微信号,将您的问题和联系方式通过公众号下方的对话框回复给我们(格式:#法律讲座#+您的问题和联系方式)

交通小贴士:

■ 公交 2路、26路、30路、46路青石街站下

■ 地铁 1号线、2号线新街口站下,从7号出口出



## 10年买了37套房,数学老师现在身家数千万

——拨打400 660 0808免费电话,均价5988元/平米买精装近地铁好房

四十多岁的年纪,一双运动鞋、藏青色夹克、黑色休闲裤,不大爱说话,眼睛却很炯炯有神……这就是江老师给人的第一印象。谁能想象在这样普通的外表之下,一名数学老师,竟已身家数千万。而从每月工资数千到坐拥数千万财富,他仅用了10年的时间!

拿出全家的积蓄,10年前他买了河西5套房

作为一名数学老师,江老师从参加工作以来,就对投资格外敏感,对楼市也有着特别的关注。2004-2005年的时候,河西出现了第一批小区,房价也只有5000元/平米左右,正是这里,最早吸

引了江老师的目光。他回忆道:“当时的河西,还只是一片荒地,到处都是渣土车,走在路上大半天也看不到几个人,所以,当我考虑在这里买房的时候,家人都反对!”

“大胆假设、小心求证,只要我看准了的事情,就是九头牛也拉不回来!”江老师说,在明确自己对河西板块的判断之后,他一次次说服家人,不仅自己和父母都拿出全部的积蓄,还跟亲戚朋友借了数十万,一共在奥体附近买了5套房!果不其然,仅仅过了一年多的时间,这些房子就从入手时的单价不到6000元/平米,窜上了7000多元/平米的高位! 10

年之后,均价竟然都超过了35000元/平米,翻了近6倍!

一次性入手14套房,“大神”认准碧桂园·城市花园

一次投资成功,或许不能说明什么,而2008年再一次入手桥北的18套房子,从开盘时不到4000元/平米,到现在将近20000元/平米,则让江老师成了朋友们心中毋庸置疑的“投资大神”!而最近一次大手笔的投资置业,江老师选择了碧桂园·城市花园。

说起自己的投资经,江先生认真解释道“我买房子,一是看地

段,二是看时机!就拿碧桂园·城市花园来说,一来它与高新区仅一河之隔,衔接江西北岸科技新城,核心位置是毋庸置疑的;二来,项目距离地铁3号线林场站只有数公里,可以说是轨道交通上的黄金节点;第三,这里属于南京北站5分钟生活圈,投资这里,就相当于投资下一个南京南站!而要说到时机:这里目前花园洋房均价才只有5988元/平米,相对已经被炒到高达20000/平米的江北,这里就像冰山才露出一角,未来几年,潜力一定更加惊人!”

“在碧桂园·城市花园买的14套房子,都是海棠苑11层精装花



园洋房,挑的是最好的楼栋、最好的楼层!这里目前就剩下不到100套房源,品质都不错。这不,上周末几个朋友非要我带他们过来,一起又买了5套。“聊到这里,江老师十分肯定:“他们信任我,我也非常相信自己的判断!”