

# 房价半年多跌近40万,买方违约赔23万

快报讯(通讯员 高婕 顾静秋 记者 孙苏皖)2021年10月,自己的房子还值198万元,到了2022年7月就剩160多万元。签订房屋买卖合同后买方违约,卖方要求对方弥补半年多以来房价下跌给其造成的损失,是否被支持?近日,现代快报记者从南京雨花台法院了解到这起案件,法院判决被告向原告支付违约金23万元。

2021年10月24日,李某与陈某签订存量房屋买卖合同,约定李某将一套位于南京市新湖大道的房屋出售给陈某,房屋总价款为198万元,双方约定于2022年5月31日前陈某一次性支付房屋价款,李某配合办理房屋权属转移登记,任何一方逾期不履行约定义务,构成根本违约的,应向守约方支付违约金(金额为房屋总价款的20%)。合同签订当日,陈某向李某支付购房定金10万元。

后陈某因资金紧张,不能按时支付房屋价款,请求李某给予宽限期。双方又于2022年6月1日签订补充协议,约定陈某应于2022年6月

30日前支付剩余房屋价款188万元,李某配合办理房屋过户登记手续,如陈某仍不能按约履行支付义务,则视为根本违约,双方解除合同,陈某向李某支付相应违约金。

补充协议约定期限届满后,李某仍未支付剩余购房款,李某遂向陈某发出解除合同的通知,并向法院提起诉讼,要求陈某支付违约金39.6万元,以弥补半年多以来房价价值下跌给其造成的损失。

李某主张购房差价损失是否能够得到支持?购房差价损失该如何计算?承办法官表示,房屋价值是房屋出卖方在订立合同时可以预见到的,其在合同履行后能够获得的相对确定的利益,因此购房差价损失可以作为合理预见范围内的可得利益损失予以赔偿。关于购房差价损失如何计算的问题,在房屋市场行情随时变化的情况下,确定房屋市场价值应以守约方行使合同解除请求权时的房屋市场价值确定,进而与购买价格之间的差额来计算损失。

法院认为,原、被告双方签订

的存量房屋买卖合同系双方当事人真实意思表示,合法有效。被告陈某未依约履行付款义务,经原告李某多次催告仍不履行,导致合同无法继续履行,构成根本违约。双方于2022年7月19日解除存量房屋买卖合同,法院予以支持。

关于合同解除后的违约责任承担,违约金应当结合守约方实际损失确定,违约方承担的违约责任不应过分高于或低于其因违约行为给对方造成的损失。本案中,双方约定违约金为房屋价款的20%,即39.6万元。法院经市场评估后发现与案涉房屋户型、面积、区位大致相当的房屋,2022年7月左右的成交价均在160万-170万元左右,与双方签订房屋买卖合同时相比房价有所下跌,但原告主张的违约金金额明显高于因房屋价值下跌造成的实际损失,法院结合合同的履行情况、当事人的过错程度以及房屋价格下跌等综合因素,酌情将违约金金额调整为23万元,扣除被告已支付定金10万元,被告还应向原告支付违约金13万元。

## 围观打牌太激动 大爷把打牌大妈拍骨折

快报讯(通讯员 曾纪雄 陈怡 记者 曹德伟)65岁大妈赢了牌,74岁大爷围观时太激动,竟把大妈拍骨折了……日前,镇江丹徒法院审理了这起纠纷,判决大爷赔偿大妈各项损失一万余元。

刘大爷与王大妈是同村邻居。2022年9月,王大妈与刘大爷的女儿一同打麻将,刘大爷坐在王大妈身后围观。其间,王大妈赢了一把险牌,刘大爷激动起身喊道“哎哟,兴得嘛(当地方言,手气好的意思)”,并在王大妈肩背处拍了几下。王大妈感觉身体不适提出口头抗议,刘大爷称王大妈赢了牌替他高兴,双方言语交涉了几句,未发生其他冲突。

随后,刘大爷因事离开,王大妈则继续打牌。刘大爷离开没多久,王大妈身体不适症状加重,无法继续打牌,开始觉得头晕,之后闭着眼睛趴在桌上,在场人员赶紧通知其家人。王大妈侄子到场后将人送往医院,被诊断为T8胸椎压缩性骨折。

王大妈住院治疗12天,产生医疗费用及其他各项损失。因就赔偿事宜协商未果,王大妈将刘大爷诉至法院。

刘大爷认为,自己是替王大妈高兴才拍了其肩膀,当时王大妈也没有不良反应,还继续打牌,不能排除自己走后王大妈抓牌扭伤或其他致伤的可能。且王大妈已65岁,腰椎骨骼本身就有问题,其伤情与自己当时的拍肩行为没有关系。

丹徒法院经审理认为,公民的生命健康权受法律保护。行为人因过错侵害他人民事权益,应当承担侵权责任。本案中,被告在看到原告赢牌后,出于嬉闹心理拍打了原告的肩背部,导致原告身体受伤,具有过错,应当对原告因此造成的损失承担赔偿责任。被告辩称其只是轻拍、原告本身骨骼存在不良情形等意见,仅有被告口头陈述,无证据证明,且该辩称不符合事发时的实际情况,法院不予采纳。原告因受伤造成的各项损失合计13255.97元,被告依法应当给予赔偿。判决后,双方均未上诉,且被告已将赔偿事宜全部履行完毕。

法官提醒,本案中,刘大爷以开玩笑的形式拍打王大妈肩背,虽然没有让王大妈受伤的主观故意,但其拍肩行为确实造成王大妈骨折的损害后果,故其应当承担赔偿责任。老年人积极参加休闲娱乐活动,能够促进身体健康,放松愉悦心情,实现“老有所乐”。但“银发一族”在参与各项活动过程中,要尽量保持心态平和、情绪稳定,切勿因一时激动说出过激言语或做出过激行为,否则可能会对自己或他人造成意想不到的后果。

(文中人物为化名)



扫码看视频

## 孩子不愿见面 离异父亲能探望吗?

离婚时约定可以随时探望孩子,但孩子因为对父亲的某些行为感到恐惧,不愿与父亲见面。这种情况该怎么处理?9月13日,现代快报记者了解到,经南通崇川法院调解,最终双方达成一致,父亲每个月可以通过微信视频探望孩子两次。

郑先生与韩女士原系夫妻关系,双方于2008年12月育有一女,2012年因感情不和协议离婚,约定孩子由韩女士抚养,郑先生可随时探望孩子。离婚后,由于关系不睦,加之双方工作等原因无法就探望方式和时间达成一致,郑先生认为对方侵害了自己的探望权,遂起诉

到崇川法院,要求一个月探望孩子四次。

通过调查,法官发现双方矛盾复杂,远不是郑先生说的那样简单。郑先生在婚后有酗酒的恶习,离婚后经常醉酒后要求看孩子,甚至有时还会私闯学校,骚扰学校老师,探望不成还会跟踪孩子。孩子对父亲的行为感到十分恐惧,内心也非常抗拒与父亲见面。且孩子是体育特长生,需要长期在外地集训,韩女士也担心孩子的心理状态和正常学习生活受影响,认为郑先生的探望不仅不能给孩子带来父爱的温暖,反而会伤害孩子,要求法院驳回其诉讼请求。

法院在审理中指出,探望权是法定权利,不可以被剥夺。针对郑先生在以往的探望过程中确实给孩子造成负面影响,法院因此提出可以通过“线上探望”的形式履行探望权。这样既可以在一定程度上消除时间和空间的障碍,也可以最大限度降低对孩子学习和生活的影响,更加有利于孩子的身心健康。此举还可针对孩子对父亲心存芥蒂和阴影,不愿单独相处。最终,经法官沟通调解,双方达成协议:郑先生可以每月通过孩子妈妈的微信视频探望孩子两次。

通讯员 刘玉蓉 王杨  
现代快报+记者 严君臣

## 腹痛以为是“闹肚子” 女子上厕所时生下女婴

快报讯(通讯员 汤佳 蒋潇潇 记者 庄剑翔)9月12日,扬州的陈女士(化姓)因为腹痛,在丈夫的陪同下到苏北人民医院就诊。看病途中,陈女士因疼痛难忍去了厕所,没想到会在厕所内生下一名女婴。原来,陈女士形体较胖,怀孕了自已却不知。

“当时是上午10点多,陈女士在丈夫的陪同下来医院就诊。”急诊科副主任护士陈颖回忆,陈女士表述的病情是自己肚子痛,但大家有另外的怀疑:她肚子偏大,可能是怀孕。面对医护人员的询问,陈女士否认了这一点。

就诊过程中,陈女士突然再次腹痛,于是在丈夫的陪同下去了厕所。没多久,陈女士的丈夫冲到医护人员面前,表示妻子在厕所里分娩了。

“当时就看到患者蹲在厕所里面,孩子已经掉进马桶坑。”看见这一情况,陈颖立刻上前将婴儿从马桶坑中捧出。见孩子被安全救出,陈女士浑身一松,瘫了下来。这时,接到通知的另一组医护人员也送来了急救床,陈女士和婴儿第一时间被抬上床送往抢救室。

经查看,婴儿的皮肤有些发



陈女士(图中画圈处)在就诊 通讯员供图(扫码看视频)

紫,呼吸不是特别通畅,医护人员第一时间为其清理呼吸道,并用吸引器吸出羊水。拍打之后,婴儿发出响亮的啼哭声。同时,医护人员对陈女士进行了人工胎盘剥离。经过一系列措施和检查,发现女婴已经足月,7斤重,健康状况良好。经过治疗,母女平安。

据了解,陈女士一年前刚剖腹

生下一个男孩,这次怀孕自己并不知道。“真是不幸中的万幸。原则上正常的剖腹产后两年再怀孕是安全的,如果一年内怀孕,就有子宫破裂的风险。”产科主任医师张立英表示,产前应进行详细的评估,像陈女士这种情况,虽然一切都很顺利,但回想起来潜在风险还是很大的。

## “大师”来看风水,顺走金貔貅

快报讯(通讯员 秦晓微 记者 严君臣)以为遇到“高人”,将其请回家看风水,孰料“大师”竟趁人之隙,偷走家中金饰。9月13日,现代快报记者了解到,近日,启东市检察院审查一起盗窃案,对犯罪嫌疑人李某作出相对不起诉处理。

2022年11月24日上午,老太太朱某偶遇做厨师的李某,双方在风水方面有共同话题,并钦佩于对方“大师”的气质。因儿子做生意亏了,朱某就想请李某到自己家中帮忙看风水,李某想到可以有笔意外之财便欣然答应。

到家后,朱某带李某至二楼,问其风水龙珠的摆放位置是否正确,李某让其搬去一楼。支开朱某后,李某发现桌上有一串黄金貔貅手串,便趁四下无人立即放进口袋,当日下午便销赃给典当行。

当晚,朱某发现貔貅手串失窃,急忙联系“大师”索回。李某断然否认,朱某表示家里装了摄像头,李某见抵赖不掉便同意退还。可金饰已卖掉,无奈的李某只能去典当行加价将手串赎回并返还。朱某拿到后,发现黄金貔貅已被典当行老板鉴别真伪用火烧过,镶嵌的珠子已被烧坏,手串的珠子也已被更换,与原先的不一樣,一气之下便报了警。经鉴定,被窃的黄金貔貅手串价值2155元。

2023年2月1日,李某被民警抓获,归案后如实供述犯罪事实。案发后,李某向朱某道歉并取得谅解。2023年6月28日,启东市检察院受理该案件,经审查后认为,该案犯罪情节轻微,且具有退赃、取得谅解、坦白、认罪认罚等情节,遂决定依法对其作相对不起诉处理。

## 拍卖公告

受委托,本公司定于2023年9月25日上午10点在常州市武进区湖塘镇淹城常乐坊71号常州市三和拍卖有限公司会议室对以下标的进行公开拍卖:1、江苏江南农村商业银行股份有限公司拥有的截止至2023年08月31日淮安瑞泰包装有限公司等13户不良债权。2、江苏江南农村商业银行股份有限公司拥有的截止至2023年08月31日常州金田汽车销售服务有限公司等17户不良债权。

自公告刊登之日起接受咨询,并与常州市三和拍卖有限公司联系资料查阅。购买者必须是银保监会或财政部批准的能购买金融不良资产的资产管理公司,有意竞买者必须在2023年9月24日下午4点前持合法有效证件至本公司办理竞买登记手续。

联系电话:0519-88800656 13961473316 联系人:庄先生  
江苏江南农村商业银行联系电话:13861255371 联系人:谢先生

常州市三和拍卖有限公司 2023年9月14日