

二手房交易 违约责任如何约定

□本报记者 焦曙光

随着二手房交易在鹰城的日益升温,各种争议也随之增多。近日,有不少市民因在买卖二手房过程中出现纠纷,来电咨询。为使读者对二手房交易违约责任有一个更清晰的认识,记者就此问题咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师。

二手房交易,常见哪些违约行为?

据马律师介绍,二手房交易与新建商品房的买卖不同,由于交易的复杂性,到目前为止,尚没有全国统一的二手房买卖示范合同文本,同时也没有专门调整二手房交易行为的相关法律、法规,由于法律制定的滞后,交易过程的头绪繁多,二手房交易的各个环节都可能发生争议。为降低风险,交易者应当在二手房交易合同中可能出现的违约行为,有针对性的约定违约条款,通过违约责任的设定加大违约方的违约责任才能降低违约的可能,保护自己的权益,即使万一发生违约行为,也能通过约定的违约条款有效地进行维权。

在二手房交易的过程中常见的违约行为可以分为以下几类:

- (1) 买方或卖方单方违约解除合同的违约责任;
- (2) 买受人逾期付款、逾期收房、逾期办理过户手续等逾期行为;
- (3) 出卖人逾期交房、逾期办理过户手续、逾期迁出户口、逾期搬离等逾期行为;
- (4) 房屋质量问题产生的违约责任;
- (5) 卖方在交房时转移或更换房屋附属设施或屋内物品的违约责任;
- (6) 根据买卖双方的特殊需要而可能产生的其他违约情形。

上述第1类违约情况构成根本性违约,守约方可依据双方的约定和法律规定直接追究违约方的责任。一般情况下,合同的违约不会达到根本性违约的程度,但如果第2、3、4、5这四类违约行为非常严重,已经达到了合同无法履行的程度,也可能构成根本性违约,在已构成根本性违约的情况下,守约方也可以选择解除合同并追究违约方的责任。但如果违约方只是一般性违约,且无证据表示已构成根本性违约,守



约方选择解除合同往往难以得到法院的支持,但守约方可以选择要求赔偿损失或者其他的责任承担方式维护自己的权利。

用什么合同条款可制约对方?

马律师说,在用违约条款制约上述几种违约行为时,可以考虑以下几种具体合同条款:(1)在合同中约定违约达到什么程度构成解除合同的附解除条件、解除期限的违约条款,这样,当合同履行中所附条件、期限成就时,守约方可以直接向司法机关要求解除合同并追究违约方的相应违约责任,司法机关一般会依据双方的条款约定进行裁决;(2)约定按日计算的违约金。对于逾期付款、交房、户口迁出的等可能逾期履行义务的违约行为,可以考虑在合同中约定按日计算一定标准的违约金,这样逾期的时间越长,承担的违约责任也就越重;(3)对于单方解除合同等根本性违约行为,可以约定一个比较合适的具有处罚作用的违约标准,比如房价的30%、评估后的实际损失或者固定金额的违约金等;(4)对于房屋的质量问题,一般可以约定由卖方承诺质量的条款并约定相应的违约金;(5)对于其他

特殊的情况可以根据合同的情况直接约定相应的违约金和补救措施。

让对方承担违约责任,有哪些限制?

承担民事责任的方式主要有:(一)停止侵害;(二)排除妨碍;(三)消除危险;(四)返还财产;(五)恢复原状;(六)修理、重作、更换;(七)赔偿损失;(八)支付违约金;(九)消除影响、恢复名誉;(十)赔礼道歉。

以上承担民事责任的方式,可以单独适用,也可以合并适用。在二手房交易纠纷中,不仅可适用上述民事责任的方式,还可以适用继续履行、采取补救措施等方式,对二手房交易来说,承担违约责任主要有以下几种方式:

- (1) 定金:按法律规定定金不能超过合同总金额的20%,因此买卖双方可以约定合同金额百分之二十以内的定金,收定金的一方不履行约定的义务,双倍返还定金;给付定金的一方不履行约定的义务,定金不予返还;
- (2) 继续履行:守约方有权要求违约方继续履行合同约定的义务,并可在向法院起诉时提起此项诉讼请求,要求违约方承担违约责任赔偿损失的同时,并不妨

碍守约方要求违约方继续履行合同;

(3) 违约金:双方可以在合同中约定一方违约时,根据违约情况向守约方支付一定数额或按一定标准确定的违约金。在既约定违约金又约定定金的情况下,守约方应该在二者中选择一个比较有利于自己的方式主张。按法律规定,当事人约定的违约金超过造成损失的百分之三十的,法院一般不予支持,但实践也不妨适当约定的高一点,以给自己一个充分的空间。

(4) 赔偿实际损失:所谓赔偿损失,是指合同当事人由于不履行义务或者履行合同义务不符合约定,给对方造成财产上的损失时,由违约方以其财产赔偿对方所蒙受的财产损失的一种违约责任形式。赔偿损失是世界各国所一致认可的也是最重要的一种违约救济方法。它不仅适用于违约责任,也适用于侵权行为及其他一些民事违法行为所造成的损失,不仅适用于有效合同的违约行为,也适用于无效合同所造成的损害赔偿。在未约定违约金或定金的情况下,守约方可以要求违约方按实际损失赔偿。在定金或约定的违约金低于实际损失的情况下,守约方也可以主张按实际损失进行赔偿。

买房遇烦恼 欢迎来吐槽

□记者 焦曙光

买房遭遇合同欺诈、交房碰到面积缩水、小区物业管理混乱……买房前、买房后您都可能遭遇各种烦心事。本报特开设“楼事大家说”栏目,为买房者提供一个诉说烦恼、帮助维权的平台。咨询电话:0375-7391333。

房屋,作为消费领域的主要消费品之一,不仅涉及商品本身的面积、结构、质量等问题,还与小区规划、容积率、公建配套设施、物业等有关。而买一套房有时甚至会牵扯到一代人或几代人的积蓄。因此,买房子,是需要带着“放大镜”去挑选的。

本栏目的宗旨是,为购房者提供表达心声和维护正当权益的平台,提供专业的房产知识咨询、法律问题解答,同时为开发企业和购房者搭建一个沟通的桥梁,化解矛盾、促进交流,营造一个更加规范的市场环境。

首套房平均贷款利率升至4.73%

本报讯 互联网金融搜索平台融360最新发布的《5月中国房贷市场报告》显示,今年5月全国首套房平均利率为4.73%,环比上升4.64%,同比上升6.29%。在融360监测的35个城市首套房平均利率中,最低的大连4.43%,最高的为石家庄4.99%。

值得关注的是,银行贷款优惠占比整体缩水,部分银行已停贷。数据显示,在全国533家银行中,提供9折以下优惠利率的银行有12家,较上月减少30家;104家银行提供9折优惠利率,较上月减少170家;244家银行执行基准利率,较上月增加174家。此外,在全国533家银行中,有20家银行已暂停房贷业务。

“5月全国首套房平均利率达4.73%,相当于基准利率的9.65折,几乎达到1年以来房贷平均利率最高值。由以往平均4.5%水平直接拉升至4.73%,涨幅惊人。”融360分析师李唯一坦言。

“以前都是客户选银行,现在却变成了银行挑客户!”记者从几家房屋中介了解到,“目前,客户都在银行排队等放款,银行审批时间更长,也更严格,放款节奏明显放缓了不少,卖一买一的连环单受影响最大。”据一位股份制银行工作人员透露,今年以来,各家银行额度一直吃紧,都在排队放款。

(范晓)

平顶山市第四届全民健身大会

平顶山市全民“体质达人”赛

主办:市政府
 承办:市体育局 平顶山日报社
 协办:市国民体质监测中心 LIKING24小时健身馆
 支持单位:平顶山市跑步健身协会

平顶山市20岁至69岁之间的市民均可免费报名参赛
报名及体质检测截止时间为6月30日

电话预约报名,持本人身份证按照工作人员约定时间现场参加体质检测,领取参赛**礼品**(共3000份,领完为止)。周末活动正常进行。

体质检测地点及报名电话:

平顶山市国民体质监测中心(市体育村原保龄球馆二楼)
 咨询电话:0375-6163797 2297166 2297177
 LIKING24小时健身馆(联盟路与迎宾路交叉口东30米路南)
 咨询电话:0375-2266666



参赛礼品(以实物为准)