

买卖合同未网签 违约条款仍适用

法援故事



房价一天天上涨，老婆又怀上了二胎，现在的二室一厅显然不够住，庞先生打算换一套大点的房子。原来的房子出售后，庞先生看中了一套房屋，在中介公司的介绍下，与上家费女士签订了《房屋买卖合同》，支付了定金5万元。在这份《房屋买卖合同》中，约定了双方签订正式的《上海市房地产买卖合同》的时间，房款支付的时间和金额，同

时还约定买卖双方任何一方未按本协议约定履行逾期超过15日的，另一方有权要求继续履行或单方解除合同。若守约方解除合同，须书面通知对方，违约方应按照总房价款的20%向守约方支付违约金。

当庞先生打算按《房屋买卖合同》约定汇首付款给费女士的时候，银行告知庞先生这个银行账户不存在。庞先生在与中介联系后，才得知费女士已将收款账户注销了。在和费女士联系后，她通过短信明确表示不愿意履行双方签订的《房屋买卖合同》，更不会去签订正式的《上海市房地产买卖合同》。之所以不同意再把房子卖给庞先生，费女士的理由是她从其他中介那里知道，这

里以后要建医院和学校，而她之所以卖房子就是因为想换个离医院和学校近的地方，既然以后会造，她就不用再卖房子置换了，而且她只收到5万元，没有签订正式的《上海市房地产买卖合同》，因此不同意按《房屋买卖合同》的约定支付违约金，最多就把5万元还给庞先生。

看到费女士如此说辞，庞先生也不想再买这套房子了，就向法院提起诉讼，解除与费女士签订的《房屋买卖合同》，并要求费女士返还已付定金，及依约赔付违约金。

《合同法》规定，依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。庞先

生与费女士签订的《房屋买卖合同》是双方协议的结果，是真实意思表示，可以确定双方就该房屋建立的房屋买卖合同关系成立。现在费女士在《房屋买卖合同》签订后，以行为明确表示拒绝出售该房屋，不再履行双方签订的《房屋买卖合同》，这显然是构成了根本违约。在此基础上，庞先生要求解除合同，并要求费女士返还定金是于法有据的。

《房屋买卖合同》还约定了，若守约方解除合同，须书面通知对方，违约方应按照总房价款的20%向守约方支付违约金。而此违约金的约定，双方并未确认只适用于网上备案的、正式的《上海市房地产买卖合同》签订后的违约行为。在签订

《房屋买卖合同》后的违约行为，当然适用该《房屋买卖合同》。庞先生依据该约定向费女士主张违约金，是具有法律和事实依据的。费女士提出的抗辩意见，都是她为了不履行合同约定所做出的说辞，不能成为她拒绝履行合同的正当理由，不应得到法院的采信。

法院采纳了我方的观点，判决解除了双方签订的《房屋买卖合同》，费女士除了要返还庞先生定金外，还要向庞先生支付一定金额的违约金。

《庭审实录》法律总顾问
上海市申房律师事务所主任
孙洪林
法律咨询热线:021-63546661



你讲我评

从江苏来沪的打工妹姚女士有过一段荒谬的“婚姻”。20岁那年，有位上海的远方亲戚来江苏老家探亲，见姚女士长相不错，人又勤快，便与姚女士的父母定下一门亲，姚女士父母以为女儿远嫁上海是攀了高门，便爽快地答应了。

姚女士随远房亲戚来到上海，与那位从未谋面的男士见了面，没想到是个小混混，后来因在火车上携带管制刀具被判劳教一年。姚女士很重情义，男友在劳教期间，还经常去探望。

但男友秉性不改，时间久了，姚女士对他也失去了信心，只身一人离开了男友。之后，涉世不深的姚女士迫于生计，在KTV会馆打工，开始是做清洁卫生工作，后来就沦为三陪女，不久认识了一位姓蔡的男士，是本地人，比姚女士大24岁。

一晃就是5年，之后在姚女士的催促下，才办了结婚登记。婚后，姚女士的日子过得并不舒坦，蔡先生吃喝嫖赌样样都来。儿子出生后，丈夫照样在外花天酒地。可怜姚女士又要抚养儿子，又要操劳家务，为了生计不得不又到KTV打工挣钱。不久丈夫的居住地动迁，一家三口分得一套住房。

后来，因一位顾客提出和姚女士假结婚，可以拆迁多分房子，并承诺给姚女士10万元的事，让姚女士和丈夫有了矛盾，开始只是动动嘴，到后来就发展到肢体冲突。丈夫的家暴深深地伤害了姚女士，几次家暴促使姚女士下定决心与丈夫离婚。

因为姚女士选择净身出户，带走儿子，儿子的户口仍留在原处，并没有让丈夫承担儿子今后的抚养费，只是让丈夫承诺属于自己及儿子的房产，今后将归儿子所有，所以离婚的程序走得很顺利。不久姚女士与另外一位男士组成了新家庭。新婚的丈夫对她及儿子相当好。

最近姚女士听说前夫把原来的那套房子卖了，买了新住房，并娶了新的媳妇。听此消息，姚女士慌了，找到电视台，要求有二，一是解决儿子的房产问题，二是要求前夫支付儿子的抚养费。

现场我们与她的前夫电话连线，前夫对先前的承诺没有异议，表示会考虑儿子的利益，至于支付儿子抚养费的问题，前夫称遵照离婚协议办。听完姚女士的讲述，对姚女士的婚姻既深表同情，也感叹她面对婚姻的幼

稚和懦弱。至于姚女士要求前夫承担孩子抚养费的诉求，根据律师的解释，当初姚女士与前夫办理离婚协议时，明确表示不要前夫承担儿子的抚养费。如果要求变更当初的协议，建议姚女士可以通过司法途径，不过必须要有充分的理由。姚女士在大家的劝解下，接受了我们的调解意见。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

《最高人民法院关于人民法院审理离婚案件处理子女抚养问题的若干具体意见》规定，父母双方可以协议子女随一方生活并由抚养方负担子女全部抚养费。但经查实，抚养方的抚养能力明显不能保障子女所需费用，影响子女健康成长的，不予准许。由此可见，离婚协议书对男女双方及子女的抚养费的约定是很重要的。本次纠纷中的姚女士就是在离婚时太过草率，在离婚协议中未要求丈夫支付儿子的抚养费，而是由自己全部承担。如果现在姚女士再以儿子的名义要求丈夫给付抚养费，是有难度的。

同时，最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(二)规定，离婚协议中关于财产分割的条款或者当事人因离婚就财产分割达成的协议，对男女双方具有法律约束力。当事人因履行上述财产分割协议发生纠纷提起诉讼的，人民法院应当受理。男女双方协议离婚后一年内就财产分割问题反悔，请求变更或者撤销财产分割协议的，人民法院应当受理。人民法院受理后，未发现订立财产分割协议时存在欺诈、胁迫等情形的，应当依法驳回当事人的诉讼请求。从上述规定可以看出，夫妻双方在协议离婚时，一定要谨慎签署离婚协议，要明白离婚协议从某种意义上来说就等同于一份合同，对双方都有法律约束力。若其中一方不履行离婚协议，另一方可以向法院提起诉讼要求对方依约履行。

若男女双方认为在离婚时订立的财产分割协议是在欺诈、胁迫等情况下做出的，则务必要在协议离婚后一年内提出诉讼，要求变更或者撤销财产分割协议。但如果没有证据证明存在欺诈、胁迫等情形的，一般诉讼请求很难得到法院的支持。

综上所述，离婚协议承载着男女双方及子女的相关权利义务，大家不应小视它存在的价值，要慎重离婚，慎重签署离婚协议。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



律师手记

杜先生条件不大好，虽说是上海人，但一家人仍住在早年间父亲分的一室户的公房中。眼看着和女朋友已恋爱两年，却一直没有房子没法结婚，而上海的高房价却让杜先生望房兴叹。

去年一个做中介的朋友提供的信息，让杜先生燃起了买房子的希望。房子是动迁房，远低于市场价，只要杜先生先付个首付30万元，就可以住到房子里去。其余的房款等到房东办出产权证，和过户的时候再分批支付。

在和父母商量后，杜先生家里拿出全部积蓄，帮杜先生付了首付。而且在朋友的建议下，杜先生和房东签订了《动迁房转让合同》，约定了房东的小产证办出来

3天内，房东将房产证及密码交给杜先生保管，到时杜先生再支付第二笔房款，尾款在过户的时候支付。签约后，房东就把房子交给了杜先生，杜先生简单装修后，就和女朋友登记结婚，入住了这套房。

签约时，房东说房子的产权证最多去年下半年就可以办出。但到了年底，杜先生联系房东时，房东先是拖延，之后就拒接杜先生的电话，也不回复短信。面对这种情况，杜先生找到我们，在我们查询后得知房东早已办出了小产证。于是我们代理杜先生将房东告上了法庭，要求房东继续履行合同，将房屋过户至杜先生名下。

庭审中，房东先说房价上涨，希望杜先生能补偿一点，又说房子卖了他老婆不知情，所以合同无效，最后说交易要有三年的期

限，现在没到期，没有办法过户。

我们针对房东的辩称一一进行了反驳，特别是《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》规定，当事人一方以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效的，人民法院不予支持，因此双方签订的《动迁房转让合同》合法有效，双方应恪守履行。虽该房屋目前不具备过户条件，但只是期限问题，待期限届满后该房屋即可以过户。

在法院的支持下，双方达成调解意见，房东在该房屋符合过户条件时协助将该房屋过户登记至杜先生名下，杜先生在期限内向房东支付房款。

上海市申房律师事务所副主任
黄华明 律师



扫一扫
申房为你解忧

扫一扫,房产律师在线答疑



线上线下一体化

新民法谭，既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊，又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭已推出“房产律师”和“婚姻律师”两个专栏，法谭君邀请沪上多位知名律师，组成栏目强大的顾问团，回答粉丝

在房产和婚姻方面的各类法律问题。本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询孙洪林律师，如今也多了一个新渠道，可以扫一扫，关注新民法谭微信公众号，并给法谭君留言，律师会在线免费提供法律服务。



更多精彩内容，请关注新民晚报法治类微信公众账号“新民法谭”(微信号:xmft2013)

老人卖房却遭遇“违约金”难题

房地产市场很火，袁老伯也按捺不住，想着把家里的房子换一换，动一动，能离得和女儿家近一点，也好有个照顾。

因为袁老伯手里还有些积蓄，而且老房子的地段好，出手快，所以在中介公司的建议下，袁老伯打算先是自己开始看房，等自己定好买的房子后，再把老房子卖了。袁老伯看了半个月，就定了要买的房子，离女儿家走路只有5分钟，不仅楼层好，房型佳，而且女儿还赞助

了袁老伯一笔钱。

在袁老伯付了定金后，就开始卖自己的房子了，挂牌没几天，就有家看中了袁老伯的房子，付了定金。本来事情进展的很顺利，可没成想，下家剩余的房款也是用他卖房的钱付的，而下家的下家没按时付房款，导致下家没法依约向袁老伯付房款。最终倒霉的是袁老伯，因为他买的房价比较高，相应的违约金也高。这边是下家要向袁老伯付违约金，那边是

上要袁老伯付违约金，这让袁老伯慌了神。只有来上海市申房律师事务所咨询孙洪林律师，看从法律上到底应该怎么处理才好。

听了袁老伯的讲述后，孙洪林律师对他遇到的问题进行了法律分析，结合审判实践，提供了相应的法律意见。最后，孙洪林律师表示，若以后袁老伯有需要将为他提供免费的法律服务。

本报记者 江跃中