

签完合同房价上涨房主后悔,违约金咋算

一市民申请仲裁,比合同约定多要回5万元违约金

本报讯(记者 董艳春)签订完房屋买卖合同后,待可以办理房屋过户的时候,若房价上涨,房主后悔,就会发生恶意违约或者以各种理由拖延过户的情况。今年以来,哈尔滨仲裁委受理二手房买卖合同违约案件,就碰到不少这样的事儿。

市民林先生通过中介公司,与刘女士签订房屋买卖合同。合同约定:如果刘女士违约,需要支付给林先生25万元违约金。但是签约后,正在办理过户时,小区的房价上涨了。于是,刘女士后悔了,不想卖了。林先生认为,按现在的房价再去重新买房,其差价损失

已远远超过合同约定的25万元违约金,因此,他申请仲裁,请求裁决:解除双方签订的房屋买卖合同,同时刘女士赔偿房屋差价损失。

通过调解,双方解除《房屋买卖合同》。同时,刘女士赔偿林先生房屋差价损失30万元,比原来的违约金多赔5万元。

为什么刘女士会多赔钱?仲裁专家说,能否将房屋差价作为守约方的损失由违约方承担的问题,目前比较普遍。

《中华人民共和国合同法》第一百一十三条规定,由于出卖人拒绝履行合同,导致买受人需要另行购买相类似

的房屋,则需要支付的另行购房成本,与之前签约的购房成本之间存在价值之差,此种房屋差价是由于违约方的违约行为造成的。因此,房屋差价是可以认定为林先生的损失。

同时,《中华人民共和国合同法》第一百一十四条及相关司法解释规定,根据当事人提出的请求,对违约金予以调整,以仲裁庭认定的房屋差价作为非违约方的损失,由违约方予以赔偿。

争论焦点

1

林先生的损失,到底是否存在?

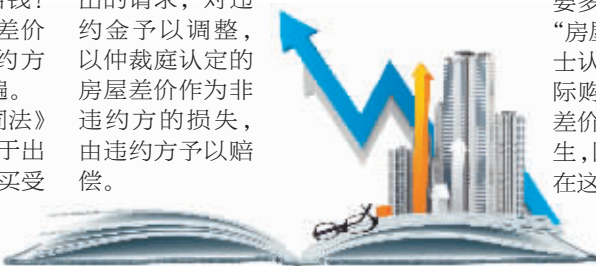
仲裁庭上,林先生认为,既然刘女士违约不愿意卖房,他现在再购买同地点同面积的房屋必然要多支付部分金额,即“房屋差价损失”。而刘女士认为,林先生并没有实际购买其他房屋,“房屋差价损失”并没有实际发生,因此,林先生并不存在这样的损失。

2

违约赔偿到底应该按什么标准定?

林先生认为,虽然合同中约定了固定违约金数额,即25万元,但房屋差价已经远超过25万,应当按照房屋差价赔偿。

刘女士却说,合同已经约定了违约金,即使房屋差价损失金额要高于违约金金额,也应该按照合同约定赔偿违约金,要不签合同干吗?



“爸,我被抓了,快汇钱救我” 6个“90后”冒充“儿子”骗钱30多起

□吕畅 记者 孙莹

“我犯事儿被抓了,你赶紧打钱捞我出来”,一些爱子心切的父母接到这样的电话,往往会汇款结果被上当。10月,我省警方侦破了一起骗子冒充儿女给家长打电话的电信诈骗案件。

一听“儿”要被拘马上汇款

王松(化名)大学毕业后一直在外地工作,只有逢年过节才能回一趟鸡西老家看望父母。平时王松跟父母都通过电话和微信联系。10月的一天,王松父亲王海滨(化名)突然接到一个陌生电话号码的来电,电话一接通对方就叫了一声爸,王海滨感觉声音不像自己的儿子,但是对方说自己就是王松,新换了

一个省钱手机号,这两天感冒了嗓子有点哑,“儿子”三言两语就打消了王海滨的疑虑。

接下来的两天,对方一直通过这个号码给王海滨打电话、发信息,俨然一个关心父亲的好儿子。第三天,王先生又接到了“儿子”的电话,“爸,我昨晚跟两个朋友出去玩,被警察抓了,你快给我打3000元钱交罚款,要不警察就把我拘留了。”王海滨一听“儿子”要被拘留,来不及多想就赶紧往银行跑,准备往“儿子”提供的账户里汇款。

银行工作人员看到王海滨的表现有点异常,立即报了警。

民警听到王海滨的讲述,发现这是一起电信诈骗案件。民警在劝阻王海滨汇款的同时,通过汇款账号查到了骗子用来诈骗的银行卡的开卡信息,锁定了嫌疑人李某,并在鸡西市恒山区一个邮政储蓄银行内将其抓获,当时李某正要取走从另一个家长手里骗来的钱。

6人诈骗团伙专骗北方人

经过调查民警发现,李某是鸡西人,机缘巧合他认识了一个成员全都是鸡西籍贯的电信诈骗团伙,学会了诈骗手段。民警顺藤摸瓜将以曲某为首的6人电信诈骗团伙抓获。该团伙成员最大的21岁,最小的19岁。他们利用口音优势,专门以五六十岁、子女在外地的北方人群

为目标,冒充子女实施诈骗。

骗子先是用各种办法获得被害人信任,然后编造出生病、丢钱包、被抓等理由骗人。被害人受骗汇款之后骗子不会停止诈骗,而是编造新的理由继续要求汇款,直到被发现。

截至目前,警方已经核实该团伙作案30多起,单起案件最高诈骗金额9万元。

警方提醒

不要轻信来历不明的电话和信息,对于要求转账汇款的电话要以多种方式核实确认,可以和家人、朋友设定一个转账汇款的小“暗号”。此外,要注意保护个人隐私信息,不轻易透露家庭成员信息情况。万一上当受骗要立即向公安机关报案,并提供骗子的账号、联系电话等详细信息,以便公安机关快速破案,挽回损失。

24小时咨询电话: 15846584844

金都山陵园

新区特惠6800元起

每日随时提供免费看墓班车
咨询电话: 0451-53810444/57660844
陵园地址: 哈尔滨市阿城区交界镇
网 址: www.jindushan.com

殡葬专栏

每周二、四、六刊登

哈市周边各大陵园/公墓/墓地 优惠折上折

新推出树葬、草坪葬、土葬, 双人墓4800元

金泉山 风水好, 四季泉水流淌

打摩栏目电话可享受折上折优惠!

电话: 13263504101
13100934444

哈市所有陵园汇总网址:
www.harbinly.com

24小时咨询热线: 18745879901

定义好墓园

金京塔林园

与金太祖陵一墙之邻 龙脉结穴之地

风水好: 皇寝为邻、荣耀亲恩	交通好: 三大通途、风雪无阻
管理好: 百年规划、永续维护	建设好: 专利墓室、入土为安
服务好: 私密专属、全程无忧	景观好: 夏花绚烂、秋叶静美

网址: www.jjtly.com 咨询电话: 56552345

地址: 阿城区金源路45号(金上京博物馆北侧200米)

公墓咨询: 57922288

卧龙岗陵园

天然龙脉 风水宝地

周三、六、日购墓班车提前预定

发车地点: 道外区三棵树一棵街16栋8号卧龙岗陵园办事处, 邻近哈东站

公墓电话: 0451-57922288 57922388

订车电话: 0451-57699388 57699277

地 址: 哈尔滨市宾西镇南8公里