

## 北京二手房买卖纠纷攀升：房价涨幅超过违约成本



去年8月26日，二手房交易火爆，北京市民在不动产登记事务中心排队，房屋买卖合同纠纷也随之攀升。图/视觉中国

## 二手房交易纠纷错综复杂

### 趋势

近三年昌平法院受理的房屋买卖合同纠纷案件数量增多，所占比重不断增加。

新收涉及房屋买卖合同纠纷案件 1006 件



2015 年

新收涉及房屋买卖合同纠纷案件 1299 件  
同比增长 29%



2016 年

新收涉及房屋买卖合同纠纷案件 965 件  
同比增长 48%



2017 年上半年

### 特点

#### ● 纠纷调解难度大

2016 年的房屋买卖纠纷案件审结 1100 件，以调解方式结案的案件数量为 178 件，仅占 17%。

#### ● 涉案领域多且杂

二手房买卖涉及出售房屋核验、买受人资格核验、出售房屋解押、房屋网签、公积金或商业贷款、缴税过户、房屋交付等多个流程，涉及中介公司、银行、公积金管理中心、地税、不动产登记中心等多个部门。

#### ● 真实性认定困难

案件审理中买卖双方大多举出录音、微信截图等证据来证明交易过程。录音极易通过剪辑、截取等技术手段改变内容或者谈话的完整性。微信号码和昵称可随时变更，不具有实名认证功能。

#### ● 大多有中介参与

由于居间服务的专业性参差不齐，部分中介机构疏于履行居间服务内容、缺乏居间专业知识、忽视合同期限的约定等行为，导致合同无法按期履行，引发买卖双方争议，也为审判带来困难。

(数据来源：昌平法院)

新京报制图 许晓

新京报讯  
(记者王巍)

2015 年至今年年初，北京二手房房价连续上涨，受利益驱动和政策影响，法院受理的房屋买卖合同纠纷案件数量持续攀升。昨天上午，昌平法院召开新闻通报会，通过分析 2015 年至 2017 年上半年房屋买卖合同纠纷案件的审理情况，对二手房买卖的纠纷案例和成因进行了分析，这其中因房价上涨导致卖方违约成本降低，成为二手房交易纠纷的一个突出原因。

据昌平法院统计，2015 年至 2017 年上半年，昌平新收合同类纠纷案件数量分别为 13185 件、13149 件、7412 件。其中涉及房屋买卖合同纠纷案件的情况为：2015 年新收案件 1006 件，占合同类纠纷案件总数的比重为 7.6%；2016 年新收案件 1299 件，案件数量同比增长 29%，占合同类纠纷案件总数比重为 9.9%；2017 年上半年新收案件 965 件，较 2016 年同期增长 48%，占合同类纠纷案件总数的比重为 13%。

由上述统计数据可知，昌平法院受理的房屋买卖合同纠纷案件数量多，所占比重不断增加，2016 年和 2017 年上半年，房屋买卖合同纠纷案件数量更是出现大幅度增长。

通报会上，昌平法院民一庭副庭长李笑指出，在司法实践中，法院会通过审理案件打击违约行为，保障房屋买卖交易市场的稳定。

探因

房价涨幅超过违约成本

在通报会上，昌平法院民一庭副庭长李笑介绍，通过对这类案件情况分析发现，纠纷产生的一部分原因是由于卖方欲提高房价而拒绝履行合同，也就是通常所说的“坐地涨价”，或者卖方故意拖延、不及时配合买方办理相关手续，导致买方不能按期批贷，进而无法履行合同。

卖家为什么敢于堂而皇之地违约？李笑分析称，按照交易惯例，房屋买卖合同约定的违约金为合同价款的20%，而一旦房价上涨幅度过快过高，违约成本便会低于房价上涨带来的利益，为了获取利益最大化，卖方会选择违约或者阻碍合同继续履行。

#### 政策影响买方履约能力

李笑表示，在二手房交易过程中，财政、金融等政策性因素会对买方产生一定影响。以今年3月以来，北京市连续出台多部购房政策为例，新政对购房资格、首付比例、贷款等均作出严格的规定，主要目的是打击炒房。

从今年第2季度开始，受新政影响，部分买房人在合同签订后履行完毕前，不再具备购房资格，或受贷款数额限制而没有能力继续履行合同，从而起诉要求解除合同，返还定金或购房款。

#### 房地产中介经营不规范

李笑说，房屋买卖交易手续大多由房产中介公司启动安排，买卖双方签订的合同也多为中介机构印刷好的格式合同。而中介机构的居间水平和经纪人的素质良莠不齐，一部分中介机构提供的合同文本中的主要条款约定不明确，忽视甚至是刻意回避本应当明确约定的期限，导致房屋买卖合同不能顺利履行，引发买卖双方争议。

还有少数中介人员因急于获得中介费，不严格审查房屋情况，造成合同无法履行。

#### 案例

##### 卖家毁约违约 多被法院判败诉

记者通过昌平法院、海淀法院和朝阳法院近期的案件梳理发现，卖家“坐地涨价”或者毁约违约，阻挠合同履行，通常情况下都不会获得法院的支持。

##### 房主愿双倍返定金 法院判继续履约

2016年7月27日，王先生与史女士签订房屋买卖合同，约定王先生向史女士购买位于昌平区回龙观某小区的房屋，成交价格为333.5万元。

此后，王先生起诉称，合同签订后，他依约向史女士支付了购房定金10万元、首付款40万元。但因之后房屋价格大幅上涨，史女士明确告知自己房子不卖了，在没有正当理由的情况下拒绝继续履行合同。王先生遂起诉至法院，要求判令史女士继续履行合同，交付房屋、办理房屋过户手续，并支付违约金。

史女士辩称不同意继续履行合同，表示可以双倍返还王先生购房定金20万元。

昌平法院经审理后认为，依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。本案双方当事人签订的房屋买卖合同合法有效，双方均应按照合同约定履行自己的义务。合同签订后，王先生依约履行了支付购房定金及首付款的义务，史女士拒绝履行合同构成违约，应依法承担继续履行、支付违约金等违约责任。

最终法院判决王先生向史女士支付剩余购房款，史女士协助王先生办理房屋过户手续并交付房屋，并判决史女士给付王先生迟延履行违约金。

##### 卖家反悔输了官司 过户并付违约金

金先生为方便孩子入托及上学，经中介公司居间介绍，与张先生签约买房，合同约定房屋成交价226万元整，合同签订后，金先生即按照约定向对方支付了定金10万元和首付款30万元整。但2016年4月25日，卖家却短信告知其“房子不卖了”，要求单方解除合同。金先生于是起诉请求法院判令张先生、刘某继续履行合同并支付违约金。

法院经审理后认为，金先生与张先生签订的《北京市存量房屋买卖合同》及《补充协议》系双方当事人真实意思表示，且未违反国家法律强制规定，故法院确认合法有效，对双方当事人均具有约束力，双方当事人均应严格遵守履行。

张先生于2016年4月25日单方通知金先生解除合同，导致金先生无法完成后续的缴税、付款、过户及抵押贷款手续，其行为构成根本违约。

法院判决金先生一次性给付张先生剩余购房款186万元；张先生、刘某协助金先生办理涉案房屋的过户手续；张先生、刘某向金先生赔偿违约金20万元。

抓基层 强基础 增实力 红十字工作服务的对象、依靠的力量和破解难题的智慧在基层。

经常账户细分项目为贸易项、投资收益项、经常转移项。

当前文章：<http://www.nxein.com/news/9715.pdf>

发布时间：2017-10-19 13:59:00

[Doctor异乡人](#) [徐娇被吐槽胖](#) [BBIN接口](#) [电影天堂](#) [情感](#) [我唾弃你的坟墓](#) [大道争锋](#)  
[凤凰大视野](#) [新葡京赌球](#) [科技](#)