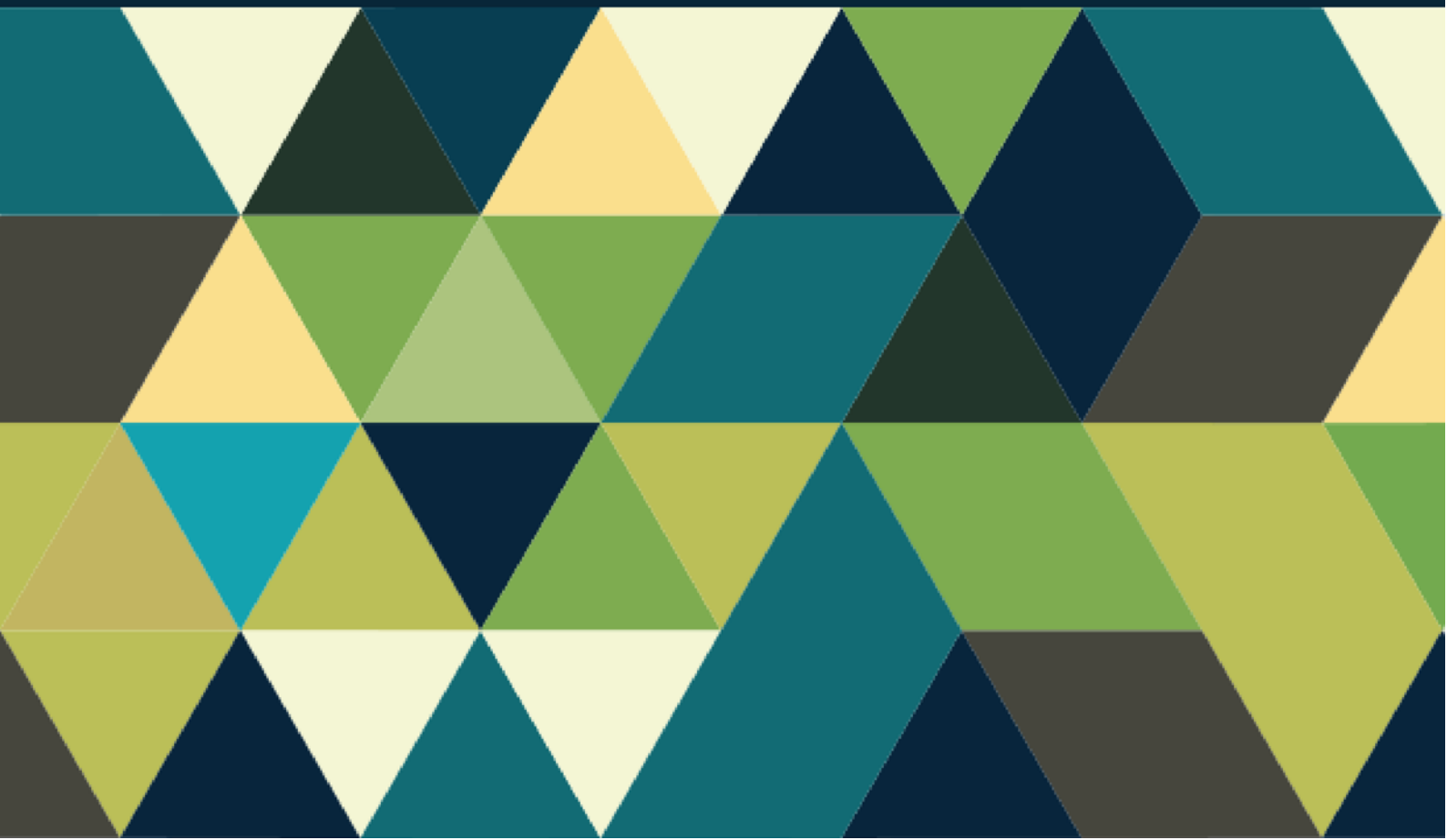


卓纬律师事务所
CHANCE BRIDGE PARTNERS

卓阅 Newsletter

2016年 第二期

建筑工程与房地产



专题文章

房屋买卖中，卖方反悔怎么办？

孙越

二手房买卖多发生于个人之间，缺乏严格监管，合同文本也不甚规范，如遇房价上涨，即使已经签订购房合同，有些卖房人往往以各种借口拒绝履行合同，市场主体的趋利性可见一斑。

前段时间，趁着北京房价猛涨的功夫，好些买房人被违约，满腹委屈地问笔者：“这房子说不卖就不卖了吗？那这合同还有什么意义？”司法案例中，对于这种类型的案件，法院判决不一，但纵观近年各地法院审理的多起房屋买卖合同纠纷案件，判决继续履行的案件越来越多。

笔者认为，买房人可以从以下几个角度入手，保护自身利益，提前做好风险防范：

一、 合同名称尽量规范，合同内容应完备。

有些二手房买卖合同名称起得并不规范，如《房屋订购协议》、《房屋认购协议》等。由于订购、认购等通常被认为是买卖前的磋商、要约邀请阶段，如果条件允许，买房人还是应该尽量将合同名称修改为《房屋买卖合同》。

如果确实无法修改名称，买房人应坚持合同内容完备。相较于合同名称，合同内容更为重要。根据审判实践，只要合同已经具备了拟购房屋的基本状况、价款数额、价款支付方式等主要内容，

可以被认定为房屋买卖合同。

二、 关注违约条款。

二手房买卖合同大多由卖房人或中介机构草拟，利益天平难免有所倾斜。买房人应关注合同中卖房人单方违约的条款，若违约责任约定过轻，可协商相应加重违约金的设置，增加卖房人违约风险。需注意的是，违约金过分高于实际损失 30% 的，超出部分将得不到法院支持，违约金设置仍需把握有度。

三、 买房人履行合同的状况对法官裁判具有导向作用。

审判中，针对买房人继续履行的主张，卖房人提出的抗辩理由通常主要围绕买房人的违约行为（如不具备在京购房指标、未按时支付房款或定金等）。因此，买房人想打官司要回房子，应尽量避免出现违约行为（如迟延付款、迟延或拒绝提供资格证明文件，本身不具备在京购房资格等）。

四、 能入住就入住，能装修就装修。

在司法实践中，买房人在诉争房屋中是否已实际居住，居住年限，是否还有可居住房屋，以及是否对房屋进行过装修装饰等，这些因素将影响法官作出判决。如果买房人已经付完大部分房款并入住，且就房屋装修、购置家电等进行了相应的经济支出，这时若卖房人反悔，法官将倾向于判决继续履行合同。

对许多买房人而言，买房并非仅用于自住，还兼具投资功能，此时房屋过户显得至关重要。只有房屋过户到买房人名下，该房屋所有权才发生转移，这项交易在法律上才算真正完成。由于二手房过户必需卖房人配合方可进行，有时法院作出的胜诉判决并不能帮助买房人达到最终过户的目的。如果卖房人拒绝履行生效判决，买房人还需向法院申请强制执行。

卓纬律师事务所

CHANCE BRIDGE PARTNERS

建筑工程与房地产团队

郜晓礼

团队负责人

sarah.gao@chancebridge.com

孙越

Yue.sun@chancebridge.com

美术编辑：陈曦

文字编辑：朱政

电话 Tel : +86 10 8587 0068

传真 Fax : +86 10 8587 0079

www.chancebridge.com

北京市东城区东长安街 1 号东方广场 C1 办公楼 601, 100738

601, Office Building C1 Oriental Plaza, No. 1 East Chang An Ave.,

Beijing PRC 100738

