

听家常故事,学法律知识

# 签购房合同后卖方违约,这事咋办?

□记者 李岚

## 案例

合同签了大半年,打算购买的一套房子迟迟拿不到手,张强非常郁闷。

张强通过房屋中介购买了市民王乔的一套住房。买卖合同约定:合同签订当天张强先支付定金1万元,5日内支付房屋总价30%的预付款,剩余房款通过银行按揭贷款支付,按揭贷款手续办完的第二天,王乔跟张强办理房屋过户等手续。

“合同写得清清楚楚,王乔却要赖了。”张强说,按揭贷款手续办完后,王乔觉得房子卖亏了,迟迟不配合办理房屋过户手续,还要求解除合同。因一再拖延,银行取消了贷款享受利率七折的优惠,并将利率上浮了15%。

“我要求王乔继续履行合同,赔偿相关损失,法律能支持吗?”张强问。

## 释法

河南大进律师事务所余丹律师:我国合同法规定,依法成立的合同受法律保护,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。

本案中,张强和王乔签订了房屋买卖合同,张强按照合同约定支付定金1万元,又支付了房屋总价30%的预付款,说明他已全部按照合同约定履行了义务。在张强按揭贷款手续办完后,王乔迟迟不配合办理房屋过户手续,这种不积极履行合同义务的行为已构成违约。根据我国《合同法》规定,当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失,包括合同履行后可以获得的利益。

鉴于张强按揭贷款手续办理完,房款可视为全部付清,此时解除合同将使张强处于不利地位,也容易纵容王乔的违约行为。因此,张强可以要求王乔继续履行合同,并要求其承担因其迟延履行义务导致的利率上涨损失。

如果您有法律问题需要咨询,可拨打河南大进律师事务所法律热线 63332227 或 13938829175,或者到位于九都路与黄河路交叉口的星河国际16楼河南大进律师事务所进行咨询。

(文中所涉及人名均为化名)

## 孕妈课堂

## 在这里,我只需要做好自己

看起来仍如美少女一样的Santiya,今年33岁,已是二胎宝妈了。她和家人都是《洛阳晚报》的忠实读者,关注“孕妈课堂”已经很久了,因此,走进位于华阳八楼的蜜悦阁月子会所,她一点都不陌生。

Santiya和爱人的父母是当年支援洛阳建设时,分别从浙江和东北来的,照顾Santiya,双方老人多有不便,力不从心,因此想坐个轻松愉快的月子,Santiya起初也是颇费脑筋,好在月子会所解决了她和家人的后顾之忧。

“在这里,我只需要做好自己就行了!”Santiya笑着说,“其他的心,她都替我操了。”Santiya口中的她,是蜜悦阁的金牌护士马利亚,Santiya对她的赞赏是由衷的。

Santiya说:“孩子的早教课是她带着去的;孩子的日常护理,喂奶、洗尿布、洗澡、按摩、抚触,都不用我管;孩子的每一声啼哭,她比我还上心;与她相遇,我觉得是一种美好的缘分,而她就像我的亲人一样,让我在这段特殊的时期得到了更多的照顾,保持平和愉悦的心境,在这里,我感到舒服、舒心。”(婀娜)

“孕妈课堂”开课时间:10月15日(周日)15:00

课程内容:DIY手工香皂

地址:华阳国际大饭店8楼  
咨询电话:0379-65588866  
蜜悦阁母婴健康顾问个人微信:  
15503792233  
QQ:11155448



Santiya怀抱二宝 (本人供图)



蜜悦阁月子会所微信公众号:  
Aixin-miyuege



## 沃尔沃XC60

### 最终福利 后惠无期

本年度入手梦想座驾的好时机到来了  
购置沃尔沃XC60,即享优惠底价28.8万元  
更享2年0利率金融巨惠



扫一扫有惊喜

## 洛阳恒信瑞沃汽车销售服务有限公司

4S店地址:瀍河区九都东路名车苑汽车广场内 销售热线:0379-60681111