

房价上涨竟不惜违约双倍返还定金

律师建议买方签合同同时约定以最高限额支付定金

最近一段时间,8890便民服务平台接到多位市民来电,咨询房屋买卖遇到的卖方违约问题。8890便民服务平台法律顾问华溪律师事务所的应远遥律师提醒,市民在签订房屋买卖合同时,要注意明确违约责任,保障自身权益。

通讯员 周静怡

房价涨了不少 卖方想要毁约

3月份的时候,市民张女士与王先生签订了一份房屋买卖合同。合同签订当天,作为买方的张女士向王先生支付了10万元定金,双方约定后续再办理房屋过户、支付尾款等手续。

后来,卖方王先生得知房价涨了不少,便想毁约。依据合同,

违约方需双倍返还定金。也就是说,王先生返还给张女士20万元。

前段时间,市民徐先生将一栋五层楼高的幢房卖给周女士。双方签订房屋买卖合同后,周女士向徐先生支付了50万元定金。

后来,房价上涨,徐先生想毁

约,周女士便将徐先生告上了法庭。法庭判徐先生违约,需向周女士支付双倍定金。于是,不愿承担违约成本的徐先生便以房屋共有人未在买卖合同中签字,共有人不知情为由进行抗辩。于是,周女士向华溪律师事务所求助。

因此,未取得共有人同意而签订的合同,应当认定为有效合同。若出卖人无法履行合同交付义务,则应当对承担违约责任。也就是说,就算出卖人对买卖合同标的物没有处分权,也不影响买卖合同的效力,影响到的仅仅是该买卖合同能否履行。应远遥说。

出卖人无房屋处分权不影响买卖合同效力

当事人无权处分而签订的房屋买卖合同,应当认定为有效合同。如果出卖人无法履行合同中的交付义务,应当对买受人承担违约责任。应远遥说,原《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》第三条规定: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。出卖人因未取得所有权或处分权致使标的物所有权不能转移,买受人要求出卖人承担违约责任,或者要求解除合同,并主张损害赔偿的,人民法院应予支持。

签订房屋买卖合同时要明确违约责任

签订买卖合同时,大家一定要注意区分 定金 和 订金 的区别,合同收据要以 定金 来写。应远遥说,由于目前房地产市场交易比较火热,买方在支付定金时,如

果担心卖方违约造成自身损失,可以考虑以最高限额即购房款的20%支付定金,最大程度保障自身权益。

在房屋买卖合同中,要明确双

方的违约责任,最好直接定下具体的违约赔偿金额。应遥遥提醒,市民在购房前,一定要仔细查看房产证、土地证等相关证件,确认卖方对房屋是否有处分权。



清洗网球场

近日,8890便民服务平台加盟商曼联家政有限公司的师傅,为我市一家单位清洗网球场。清洗过后,该网球场焕然一新。

融媒记者 吴航鑫 摄

太阳能热水器水满了,为什么显示只有一格水?

融媒记者 任晓

近日,家在西城街道的杨先生向8890便民服务平台求助,他家的太阳能热水器水位显示异常。

杨先生家的太阳能热水器安装在顶楼的平台上,已经使用多年。为了方便控制水温,杨先生将太阳能热水器控制系统的显示屏安装在客厅的电表箱旁边。

前两天晚上,杨先生习惯性地看了看显示屏上的水位和水温。正常情况下,显示屏显示的水位应该是三格,那天却显示只有一格。杨

先生说,第二天一早,他又特意去查看了显示屏,想不到显示屏上的水位仍旧只有一格。杨先生认为是水压不足导致水无法进入水箱。随后,他来到顶楼,打开水泵往里加水直到水箱有水溢出。可当他下楼查看显示屏时,发现水量显示依旧没有变化。

明明已经灌满水了,为什么还是显示水量不足呢?杨先生猜测是水位感应器坏了。他当即拨打便民服务热线88900000求助。

当天下午,8890平台加盟商宇恒暖通设备维修商行的应师傅拎着

工具箱上门。水位和水温显示异常,一般有两种可能:一是控制面板上与太阳能热水器相连的线路出现故障,二是太阳能热水器里面的传感器坏了。应师傅说。

经过检测,应师傅确定控制面板线路是正常的。随后,他来到顶楼检查太阳能热水器,很快就确定了故障原因:传感器坏了。应师傅说,传感器上有四条线路,分别控制水位和水温,线路故障导致显示屏显示错误。应师傅重新连接线路之后,显示屏上的信息恢复正常。

感应灯坏了 换成声控灯

融媒记者 任晓

我家楼梯间的灯不会亮了,需要电工师傅上门更换。近日,市民李女士致电便民服务热线88900000求助。

李女士在花园东路有一幢房子 2 层至 4 层用来出租。为了方便租客上下楼,李女士在楼梯过道安装了触碰感应灯。

前两天,三楼租户告诉李女士,楼梯间的灯不会亮了,夜里上下楼很不方便,希望她能找师傅来修好。于是,李女士致电便民服务热线 88900000 求助。8890 平台加盟商电工金师傅接到电话后上门服务。

李女士想趁这次机会把楼梯间的灯换成声控灯。金师傅说,安装声控灯很简单,只要将灯正确接上电就行了。安装好声控灯后,金师傅又来到三楼更换插座。

这几个插座都松动了,用起来不安全。三楼的租户说,还有几个插座的插孔已经变形,经常出现接触不良的情况。

金师傅拆下旧插座,用工具检查里面的电线,然后将新插座对应安装上去,最后旋紧螺丝。

师傅干活挺细心的，还帮我检查了电线。李女士说。

扫一扫二维码
使用 一键生活服务
享受便捷移车
和更多生活服务



苹果客户端二维码



安卓客戶端二維碼