



律师说法

# 按揭房转让, 违约咋认定?

**案例:**2008年4月, 市民童某将自己购买的按揭房屋作价21万元售予刘某, 约定余下10万元按揭款由刘某承担, 双方合同约定“如刘某未按贷款合同约定按时足额还款造成童某信用受损, 刘某应按贷款额度的5%每月赔偿给童某”“任何一方违约, 应支付对方违约金3万元”。2010年5月, 刘某又将该房屋作价23万元售与吴某。2010年6月起, 刘某连续3个月停止支付贷款。童某得知情况后, 向律师寻求法律帮助, 将刘某起诉至法院, 请求解除与刘某的合同, 并追究刘某的违约责任。

**法院判决:**法院经审理认为, 刘某的行为不构成根本违约, 且本案涉及吴某的利益, 故童某与刘某双方的合同继续履行; 因刘某的行为构成违约, 根据双方的合同约定, 判令刘某向童某支付违约金3万元。

## 律师分析

1. 刘某不构成根本违约。本案刘某已履行主要合同义务, 且有继续履行意愿, 其3个月未按期支付银行按揭贷款并未导致合同目的无法实现, 不构成根本违约, 所以不构成法定解除理由。另考虑到刘某已与第三人就该房屋签订买卖合同, 解除本案合同将给吴某利益造成影响, 故本案合同应继续履行。

2. 违约责任的认定。《合同法》第一百三十三条规定“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, 给对方造成损失的, 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, 但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失”。童某和刘某双方签订的合同中, 既约定了概括性赔偿违约金3万元, 又约定了具体性赔偿违约金, 即当刘某未按期归还房贷, 应按贷款额度的5%每月赔偿给童某, 故童某依法可以选择适用, 但赔偿违约金的支付应与违约所造成的损失相当。鉴于刘某违约行为系非根本性违约, 实际造成童某的损失亦较轻, 故对刘某提出要求减少违约金的意见予以采纳。



## 律师提醒

关于按揭房买卖合同, 律师提醒广大购房者以下几点:

1. 购买二手按揭房屋, 卖方是否符合赎楼、注销抵押登记将直接影响到合同的履行, 如果不能办理转按揭或注销抵押登记, 则卖方可能构成违约。

2. 转按揭房屋买卖合同, 通常会约定按揭不足部分由买方以现金方式补足, 但若按揭因政策停缓等不可抗力导致受阻, 在卖方明显无责的情

况下, 若合同无法继续履行, 往往由买方来承担相应的法律后果, 包括新增加的贷款利息、税费负担。

3. 按揭房买受人采用继续使用出让人名义向银行偿还按揭贷款, 在出让人更换银行卡, 违约导致买受人无法继续偿还按揭款的情况下, 买受人可以向法院起诉, 要求出让人继续履行合同。但买受人要求法院直接确认其所有权, 或要求以出让人名义直接向银行偿还按揭款等诉讼请求, 均无法律依据。

(综合)

本期由“郎斯”中介  
倾情冠名

买卖二手房哪家强  
信报楼市 *duang duang duang*

微信扫一扫  
优惠少不了

铁建领秀城	100平方米	47万元	三室两厅	22/32层	毛坯有证、可按揭	旺角天缘	135平方米	55万元	三室	3/6层	精装、证件齐全
中铁领秀城	97平方米	45万元	三室两厅	7/27层	电梯房、毛坯	泰安第一城	220平方米	47万元	四室两厅	6/7层	毛坯复式、有证满五可按揭、送大露台
北京路鑫河小区	134平方米	48万元	三室两厅	5/6层	精装	市政雅苑	230平方米	75万元	六室三厅	6+7层	复式、精装、送80平方米露台
中乐百花公馆B区	141平方米	70万元	三室两厅	17/31层	毛坯、可按揭	柳堤春晓苑	155平方米	80万元	四室	2楼	精装证件全、可按揭
恒大名都	139平方米	71万元	三室两厅	12/32层	精装、可按揭	茗阳天下	137平方米	58万元	三室	1楼	毛坯、带花园、有证可按揭、满五
建业森林半岛	116平方米	55万元	三室两厅	5/6层	精装、送家具家电	茗阳天下	136.7平方米	58万元	三室	5楼	精装证件齐全、满五年、可按揭!
长虹花苑	143平方米	52万元	三室两厅	2/6层	毛坯、另有车库一起卖	聆波苑	160平方米	58万元			复式、房证件齐全。
政和花园	130平方米	55万元	三室两厅	2/6层	毛坯、一次性付清	宝石山庄	220平方米	50万元		3+4层	复式、证件齐全。
东方京城	90平方米	32万元	二室两厅	7/7层	简装、可按揭	建工小区	116平方米	46万元	三室	4楼	满五
白果树小区	80平方米	40万元	二室两厅	3/6层	简装、有证满五可按揭	茗阳天下	98平方米	46万元	三室	4/6层	有证、毛坯
茗阳天下	123平方米	52万元	三室两厅	5/6层	精装、有证满五可按揭	茗阳天下	120平方米	69万元	三室	1/6层	精装、有证满5、送花园
报晓新村附近	83平方米	28万元	二室二厅	4/6层	简装、一次性付清	书香世家	115平方米	45万元	三室	2/6层	中装、满5税少、可按揭、家具未拆封
弘昌运动城	114平方米	52万元	三室	2/6层	毛坯、改合同免税	银杏苑	78平方米	28万元	两室	2/6层	简装、有证、免税
弘昌运动城	125平方米	50万元	三室	6+7 复式	精装、满五年税少	天朗花园	139平方米	70万元		4/18层	精装、未入住、有证免税
茗阳天下	115平方米	49万元	三室	8/11层	证件齐全、随时看房	奥星小区	90平方米	30万元	三室	7/7层	中装、有证可按揭、送30平方米使用面积120平方米
万家灯火	111平方米	54万元	三室	5/32层	毛坯						