

买房交了首付款后又反悔了

购房人被判赔30余万元违约金



晚报讯 因购房人违约,开发商要求解除合同,让购房人按房屋总价的20%支付违约金30多万元。购房人却认为约定的违约金过高,请求法院作出调整。记者2日了解到,通州法院审理了这起商品房预售合同纠纷案件,认为当前房价下跌,约定的违约金没有过分高于造成的损失,对购房人要求调低违约金的主张不予支持。

2020年12月,陈某向南通一房产开发商购买了一套预售商品房。购房合同约定:房屋总价款约158万元,首付款约47万元,剩余111万元由陈某向银行办理按揭贷款。若不能办理按揭贷款,陈某应在合同签订之日起60日内自筹资金补齐房款。不能补齐的,开发商有权选择单方解除合同并要求买受人按总房价款的20%支付违约金。

合同签订后,陈某因故未能办成按揭贷款,也没能交纳剩余的购房款。开发商与陈某协商后,又向另一家银行提交了贷款资料,但在银行审核通过后,陈某又不愿办理贷款,致使购房合同无法履行。今年1月,开发商一纸诉状递到法院,要求解除购房合同,由陈某按合同约定承担解除合同的违约金30多万元。

开发商认为,购房合同不能继续履行的原因在于陈某,陈某是合同的违约方,应按合同约定承担违约金。陈某则认为,她积极配合办理按揭贷款,是由于担心楼盘可能烂尾才不打算继续履行合同,违约责任不应由其承担;即便违约,约定的违约金也过高。

法院审理后认为,陈某因自身原因既未办成按揭贷款,又未能按合同约定

在规定的期限内付清购房余款,其构成违约。至于违约金的金额,应以守约方的实际损失为基础加以认定,还应当结合合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素,根据公平原则和诚实信用原则予以衡量。当前房价下跌,解除合同势必给守约方造成巨大损失。依照相关依据综合衡量,双方约定的违约金并未超过因合同解除造成的损失30%,故对陈某要求调低违约金的主张不能支持。

综上,法院判决陈某承担房屋总价20%的违约金,即30余万元。

通讯员顾慧华 记者王玮丽

法官说法

本案主审法官张红娟介绍,根据相关司法解释的规定:“当事人以约定的违约金过高为由请求减少的,应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少;当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的,应当以违约造成的损失确定违约金数额。”由此可见,当事人请求调整违约金,一般以违约造成的损失多少作为判断依据。

此外,约定的违约金的性质是“以补偿为主、惩罚为辅”,当约定的违约金低于造成损失的情况下,违约金体现赔偿性;当违约金高于造成损失的情况下,违约金体现兼有赔偿与惩罚的双重功能。在当前房价普遍下跌的背景下,本案约定的违约金不是过分高于造成的损失,而违约金兼具赔偿性和惩罚性的双重性质,故不能擅自调整约定的违约金。

法官提醒广大的购房人,房价本身其实是一个市场波动调整的价格,作为购房双方要有严格的契约精神,尤其是购房人,要增强风险意识,购房前要通盘考虑后慎重签约,一旦签约后不能任意毁约,否则带给自己的将是不必要的损失。

两天41名“酒司机”被查

晚报讯 根据公安部关于重拳打击年终岁尾易发多发违法犯罪的统一部署,策应第十一个“全国交通安全日”主题宣传,连日来,我市公安交警部门严厉查处酒驾醉驾毒驾等违法犯罪行为,全力消除安全隐患,维护社会治安秩序稳定。1日、2日,全市共查处“酒司机”41名,其中8人涉嫌醉驾。

1日晚11时45分左右,袁某某驾驶牌号为苏E3×××2的小型轿车行至市区青年路跃龙路路口北侧路段时被民警查获。经呼气检测,其体内酒精含量为115.0mg/100mL,涉嫌醉酒后驾驶机动车。2日凌晨1时58分左右,徐某某驾驶牌号为苏FM×××9的小型普通客车行至市区虹桥路(城山路至工农路)路段时被民警查获。经呼

气检测,其体内酒精含量为134.2mg/100mL,超过80mg/100mL的醉驾认定标准,涉嫌醉酒后驾驶机动车。

卡塔尔世界杯激战正酣,相约看球、观赛饮酒增多,酒驾醉驾风险上升。警方表示,对酒后驾驶机动车等违法行为,将始终保持“零容忍”态度,发现一起、查处一起。民警特别提醒,一些司机以离家近、行程短为借口,认为“家就在附近”“代驾到小区了我就停个车而已”“我怕代驾找不到,只是开出了地下车库”而心存侥幸酒后驾车,但要知道酒后发动汽车并使车辆发生位移,即被认定是酒后驾车行为,因此不仅“最后一公里酒驾”会被严肃处理,在酒后等待代驾的过程中进行挪车同样面临处罚。

记者张亮 通讯员倪雯烨

男子酒后谎报案情被拘

晚报讯 110是社会公共资源,但有人拨打110取乐或报假警,严重影响警方正常工作秩序。1日,通州区公安局川港派出所查处一起谎报案情案件,相关违法人员受到拘留惩处。

1日凌晨1时许,川港派出所接到辖区居民邱某报警称,其在川姜镇某足疗店内将老婆杀害了,现在要自首。因案情重大,川港派出所立即出动警力赶往现场。

到达后,民警发现男子报警所说的足疗店店门紧闭,屋内未亮灯,现场多次敲门均无人开门。民警再次拨打报警人电话问其在何处,报警人又称不在足疗店里,说话含糊其词,后来多次拨打电话便无人接通。因情况紧急,川港派出所立即出动3辆警车、10余名警力在足疗店附近查找报警人。经过半个小时的寻找,民警终于在附近的一家足疗店找到报警人,报警人却说自己没有杀人,是喝醉了酒故意打110

的。民警在足疗店反复查找,询问店里的其他人,根本没有发生报警人所说的杀人案件。

经查,违法行为人邱某,贵州毕节人,31岁,多年前已经离婚。当晚,邱某和现在的女朋友一起喝酒喝到了半夜,因为和女友发生争吵,一气之下拨打了110说杀死了自己的老婆(其实是指他的女朋友)。

邱某谎报案情的行为不仅占用了公共资源,更触犯了法律。根据《中华人民共和国治安管理处罚法》第六十条第二项之规定,邱某因谎报案情被公安机关依法给予行政拘留5日并处罚款200元的处罚。

警方提醒,110报警电话是群众求助的“生命线”,恶意报假警不但占用和浪费警力资源,还严重扰乱公安机关的正常工作秩序。对拨打110取乐、滋扰公安机关工作秩序或报假警等行为,公安机关将按照法律有关规定,依法进行处罚和打击。

记者张亮 通讯员姜雨凡



禁毒宣传进校园

2日下午,市公安局崇川分局学田派出所社区民警走进南川园幼儿园开展禁毒宣传教育活动,进一步提升教师群体禁毒知识水平。通讯员刘伍益

南通报业大型线上分类信息发布平台,值得您信赖的“信息百宝箱”——

“通通帮”线上推送

办理方式:一、南通日报微信公众号首页底部点击分类信息;二、南通发布App首页底部点击分类信息;三、扫描右侧二维码。帮帮热线:0513-85118889



南通日报社遗失启事、公告刊登

办理方式:一、线下办理可至南通报业传媒大厦(南通市世纪大道8号)22层2210室;二、线上办理可微信搜索小程序“南通报业遗失公告办理”。刊登热线:0513-68218781



线上办理请扫码

友情提示:有意在本栏目投放分类广告的客户,可至南通报业传媒大厦办理相关手续。

招聘求职 保洁清洗 搬家搬迁 征婚交友
家政服务 房屋租赁 二手车讯 快餐外卖

创办十九年,数千对成功配婚,良好的社会口碑

鸿运婚介

凡来鸿运婚介征婚、交友的单身男、女照片或手机号都不会透露给其他人,这是我们的职责。
承诺:不满意不付婚介费 微信号:18912286139 13962983156
小石桥红绿灯东100米马路北四路车站楼上 征婚热线:85292569 15851252008

红星养老院

用心呵护,建设有温度的养护院
地址:青年东路422号
电话:0513-69983330