

# 二手房涨价 卖方毁约怎么办

## 律师:可举证要求增加违约金

付了定金,签了买卖合同,可让市民黄女士想不到的是,卖家却临时加价5万元。在协商无果的情况下,黄女士决定起诉对方,要求赔偿相应损失。

记者了解到,最近几年,随着晋江房价的上涨,因卖家反悔导致的二手房买卖合同纠纷案件时有发生。

对此,律师表示,签订合同时一定要加上违约条款,这样才能有效保证自身权益得到法律保护。另外,由于房价的上涨,先前约定的违约金已经无法弥补购房者的损失,购房者可以举证要求增加违约金。



### 房价上涨 卖方违约

去年10月份,通过二手房中介,黄女士看中了中航城天悦的一套小三房。“那套房子是毛坯,原本说好的价格是13000元/平方米。”黄女士说道,她和对方谈好价格,并付了10万元定金,签订了买卖合同。

不过,没过几天,中介通知她,卖主要

加价5万元。“我气不过,不过,想着要赶紧装修,赶快搬进去住,也就没再计较,愿意再加价。”黄女士介绍,等到过户当天,卖主却不配合,违约了。“对方跟我谈的价格低了,不过户,让我去法院起诉他。”

记者从晋江多个二手房中介了解到,这两三年,晋江的房价,特别是中心市区的

房价不断上涨,一些房东跳价反悔,导致了二手房买卖合同纠纷的产生。“主要原因是卖方坐地涨价,不遵守双方的约定。”一家二手房中介负责人介绍,还有一个原因是房东违约成本低。“有的仅收取几万元的定金,即使需要支付双倍的违约金,不少卖家认为相对于房价的上涨也还是划算。”

### 遇到卖家违约怎么办

那么,在实际交易中,如果卖家要坐地涨价,买家该如何维护自己的合法权益?

根据法律规定,签订合同后不继续履行合同义务,构成违约行为,应当承担违约责任。

福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍,违约责任的承担方式有支付违约金或者双倍返还定金两种,买家可以择一选择适用违约金或者定金条款。在买家解除合同的前提下,若存在着房屋溢价损失,还可以则需要聘请有资质的第三方评估机构,对房产的价值涨幅进行评估,以界定损失。另外,买房还需要注意的是,合同中可以明确约定过户的时间,如果逾

期,可以要求对方按日支付违约金。

为了避免出现纠纷,李律师还建议,在购房时,消费者要注意以下事项:一是查清房屋的权属情况。购买人在签订购房合同前要查清房产是否真实完整。要查清房产证的正本,必要时,可以到房管部门查询房屋产权证的真实性。二是核实房屋是否为共有财产。如果房屋是共有财产,比如夫妻共有财产,在未经其他共有人允许的情况下而由一方单独出售,这样的购房合同是可撤销的合同。三是确认房屋是否存在权利限制情况,比如抵押。二手房房主有可能将房屋抵押给银行贷款或者抵押给其他债权人。根据我国法律规定,抵押人在处分

抵押物时必须取得抵押权人同意,否则转让行为无效。因此购房者应该查清该房屋是否已经设定抵押权。只有在抵押登记注销或抵押权人同意的情况下,此房产方可进行买卖。四是要核实房屋买卖是否存在优先购买权。根据我国法律规定,房屋承租人对其所承租房屋在同等条件下具有优先购买权。如果该房产属于已经出租的房产,则需要卖房者提供该房屋的承租方在同等条件下放弃优先购买权的声明。同时,根据买卖不破租赁的原则,房屋易主,但承租人有继续租赁该房屋的房屋。这对为了自己居住而买房的购房者来说,会造成不利影响。

## 亲子

### 五彩 驿站



### 艺术实验幼儿园:爱在女神节

一年一度的“三八”国际妇女节伴随着新学期的开学到了,为了让孩子们学会感恩、尊敬长辈,学园开展了系列活动,让爱的种子在每个孩子心中生根、发芽、开花。

大一班宝贝们用自己的爱为女神制作“爱的花束”,并将花束送给女神们。大二班宝贝们为女神们自制了美味佳肴。中一班的小朋友做了美丽的包包送给“最美的女神”。中二班的小朋友自己动手制作美丽的发夹送给他们心中的女神……世界上最完美的礼物莫过于爱与祝福,通过丰富多彩的活动,不仅让孩子们学会了感恩、理解妈妈、长辈们爱的付出和无私的辛劳,相信这份美好的爱情能伴随孩子们成长,同时将这份爱的情感,从小播撒在孩子们幼小的心灵里,为他们的成长留下一串美丽的足迹。



### 梅岭中心幼儿园:亲手制作爱的礼物

“三八”国际妇女节到来之际,梅岭中心幼儿园组织小朋友们把甜甜的祝福送给家里的女神们,感谢她们的辛勤付出,感谢她们无私的爱。

小朋友们用灵巧的小手制作精美的礼物,小小的礼物承载着孩子们一片纯真的情意。感谢妈妈、奶奶、外婆在生活中对我们无微不至的关心和爱护。一束束漂亮的花束寄托着所有幼儿的爱。能够想象出当妈妈们收到来自孩子亲手制作的礼物时,她们的脸上一定会洋溢出幸福的微笑。



### 晋江市实验幼儿园:小雷锋在行动

在“3·5学雷锋纪念日”来临之际,晋江市实验幼儿园开展了形式多样、丰富多彩的“雷锋日学雷锋”主题系列活动。

各班通过图片、徽章、视频、故事等,深入浅出地让孩子们对雷锋叔叔有了更深刻的了解。总园中班段开展了“大手牵小手学雷锋一起走”活动,以“大手牵小手”的方式,激发幼儿关爱互助的热情,帮助小班的弟弟妹妹叠衣服、整理书包……幼儿园的每个角落都留下了小雷锋的身影。

通过系列活动的开展,孩子们用一双小手做着力所能及的事,感受到服务他人、快乐自己的美好。

## 「特别的爱给特别的你」

在这充满春意、充满温暖和热情的三月里,我们迎来了一年一度的「三八」国际妇女节。在这个特殊的节日,萌娃们准备了各种礼物,送给家里的女神们,感谢她们的辛勤付出,感谢她们无私的爱。

### 「女神节」萌娃花式送祝福

#### 东石塔头刘中心幼儿园:送你一朵小花

在刚刚过去的“三八”国际妇女节,东石塔头刘中心幼儿园开展一场别样的活动,来表达对妈妈、奶奶、外婆的爱。

“送你一朵小红花,开在那羊遍野的田野,奖励你走到哪儿,都不会忘记我呀……”随着温柔的歌声,伴着春天的脚步,小班的小朋友精心制作了美丽的小红花来感谢妈妈、奶奶、外婆的付出。中班的小朋友齐动手,为图画上的妈妈粘上美丽的秀发。大班的小朋友亲手为心中的女神制作了爱心礼物。“心灵手巧”的小朋友,用手工表达着对妈妈、奶奶、外婆等长辈浓浓的爱。通过此次主题活动,在小朋友的心中播下了感恩的种子,让他们在爱中成长,在感恩中收获!



#### 灵水中心幼儿园:“特别”的爱送给特别的你

每年的“三八”国际妇女节,都是感受爱、表达爱的最佳时刻。在这个特别的日子里,灵水中心幼儿园的萌娃们将美好与幸福、惊喜与期待、陪伴与无限的爱,送给最爱的人。

在“三八”妇女节到来之际,孩子们都用自己的行动表达了对妈妈、奶奶的感恩之情。一个温暖的拥抱、一句温情的祝福、一首甜甜的歌曲无不表达着孩子们对妈妈、奶奶的爱和感恩之情。孩子们还动手做了“鲜花”等手工礼物送给最爱的她们。

#### 东石金山幼儿园:祝福女神们

为庆祝“三八”国际妇女节的到来,东石金山幼儿园开展了丰富多彩的“三八”节主题活动,有的制作创意无限的礼物,有的为妈妈送上贴心的祝福,有的给妈妈一个拥抱、一个亲吻……

本次“三八”国际妇女节系列活动,让小朋友更好地理解“三八”节的意义,理解了妈妈、奶奶、外婆爱的付出、无私与辛劳,小朋友用自己的方式表达出了对心目中女神的爱。



#### 青阳街道中心幼儿园:争当小雷锋

3月5日是全国第58个“学雷锋日”,青阳街道中心幼儿园开展了“学习雷锋,我们在行动”主题系列活动。

为了让孩子们更加深刻地认识雷锋,熟悉雷锋,倡导助人为乐、勤俭节约等传统美德,各年龄段老师们分别组织孩子们观看电影《少年雷锋》,学唱歌曲《学习雷锋好榜样》、儿歌《学雷锋,我能行》,并通过主题班会、幼儿播报、讲雷锋故事等形式,让孩子们了解雷锋的生平故事,知道雷锋叔叔是一位乐于助人、帮助别人、经常为别人做好事的解放军叔叔。

以实际行动践行和弘扬雷锋精神,孩子们在老师的带领下有组织的扫地、捡落叶、擦玩具、清洁校园环境,有的帮助弟弟妹妹们擦洗小椅子、整理衣裤、穿鞋子等,幼儿园里处处都有小雷锋的身影。



### 晋江实验幼嘉天下分园:长征精神 永放光芒

近日,为了大力发扬红色传统、传承红色基因;培养幼儿爱党爱国、能吃苦耐劳、不畏困难的精神,在建党100周年之际,晋江实验幼嘉天下分园开展了“长征精神 永放光芒”开学第一讲主题活动。

活动中,有小红军代表宣誓,教师代表讲长征故事,展示旗操表演《红旗飘飘》、小红军军事动作展示、行军游戏、胜利会师等环节。

此次活动是一场革命传统的教育,更是一堂意义非凡的开学第一课,在无声浸润中,让孩子们认识历史,继承优良传统,让他们懂得今天幸福生活来之不易,不仅锻炼了孩子们的毅力,还进一步增强了孩子们的爱国情感。

春暖花开,微风拂拂,在这阳光明媚的日子里,孩子们回到了幼儿园,迎来了新学期。新学期之初,晋江各个幼儿园开展了一系列爱国教育主题活动,包括“长征精神 永放光芒”开学第一讲主题活动《学习雷锋,我们在行动》主题系列活动等。这些爱国教育主题活动,让孩子们认识历史,懂得今天幸福生活来之不易,不仅锻炼了孩子们的毅力,还进一步增强了孩子们的爱国情感。

## 唱革命歌曲 学雷锋 向英雄致敬 爱国教育浸润童心



#### 海丝幼儿园:向英雄致敬

为了让幼儿学习军人的爱国情怀,弘扬军人的无畏精神,近日,海丝幼儿园开展了“爱国主义教育”开学第一课活动。大班幼儿通过观看喀喇昆仑英勇戍边的视频,了解关于祁发宝等5名卫国戍边英雄的感人事迹,知道英雄们为了祖国牺牲了自己的青春和生命,才换来我们今天的幸福生活。在一个感人的故事中,老师和孩子们接受了一次爱国主义的洗礼。中班的幼儿倾听了戍边英雄的事迹,了解英雄们平凡的一面,通过交流、讨论,抒发了自己的感受与想法,向英雄致敬。小班的孩子们聆听教师讲述的关于英雄们的故事,知道中国的领土神圣不可侵犯,认真铭记英雄的名字。

#### 西滨镇中心幼儿园:唱支革命歌曲给党听

日前,晋江市西滨镇中心幼儿园于开学第一周开展了以“学党史、担使命、跟党走、树新风”为主题的系列活动。教师根据幼儿的年龄特点,图文并茂地向幼儿讲述了党的英雄故事。通过故事让幼儿了解抗日英雄的英勇感人事迹,了解革命前辈保家卫国、舍生忘死的优秀品质,懂得今日生活的来之不易。教孩子们唱歌给党听,一首首脍炙人口的革命歌曲唱响校园,孩子们或合唱,或独唱,声情并茂地唱出了对祖国的热爱。

