违约方应承担因房价上涨而导致的

房屋差价损失

——王某诉潘某房屋买卖合同纠纷案

王 勇  刘贤君  刘 卉

**要点提示：**二手房屋买卖合同签订后，双方均应诚信履约，维护市场交易秩序。因房价涨跌而恶意违约的，违约方应承担的损失不仅包括直接损失，还包括守约方可得利益损失，包括房屋涨跌所造成的购房差价损失。至于差价损失赔偿金额的确定，如当事人已提交相关证据证明其另外购买的房屋在位置、朝向、楼层、面积等方面均与诉争房屋相类似的情况下，可以按照损失发生时点的两套房屋市场成交价单价差额，再综合考虑违约原因、过错程度及守约方实际支出等因素，酌情确定差价损失赔偿金额。

**案例索引：**

一审：广州市天河区人民法院（2017）粤0106民初1489号。

二审：广州市中级人民法院（2017）粤01 民终13079号。

**一、案情**

上诉人（原审被告）：潘某。

被上诉人（原审原告）：王某。

被告潘某系案涉房屋的登记产权人。2016年8月11日，原告王某（买方）与潘某（卖方）及案外人某房地产代理有限公司（经纪方）签订《房地产买卖合同》，约定：卖方将案涉房屋以现状售予买方，总楼价为1250000元；买方应在2016年8月11日向卖方支付定金50000元，首期楼款（不含定金）320000元在成功递件当天由买方直接支付给卖方，楼价余款（贷款银行批准按揭的金额）在办妥交易过户及抵押登记后，由贷款银行划入卖方在该贷款银行开设的账户内。因买方或卖方违反本合同约定，如拒不配合提供交易所需资料或逾期办理交易、按揭等买卖相关手续、逾期交付房产、逾期支付房款等无故不履行本合同项下义务，则逾期未超过十天的，违约方须按逾期每日总楼价的1‰向守约方支付违约金；逾期超过十天仍不履行的，守约方有权解除合同并要求违约方承担定金责任（双倍返还定金或没收定金）或支付等额于总楼价10%的违约金，守约方应向违约方发出解除合同通知书，已收之房款应于解除合同发出之日起五天内退还；逾期十天仍未履行的，但守约方同意继续履行的，守约方有权要求违约方按每日楼价款的1‰支付违约金；基于经纪方为买卖双方提供独家的居间服务，并促成买卖双方签署本合同，买方应向经纪方支付房地产咨询及买卖代理费13000 元。合同签订当天，王某向潘某支付了定金50000元。

此后，王某与潘某约定于2016年11月3日前往房管部门办理过户手续，但当日潘某以其未带身份证原件及经纪方不在场为由拒绝办理过户手续。王某委托律师于2016年11月4日向潘某发出《律师函》，要求潘某在2016年11月8日前协助王某办理案涉房屋的递件手续，否则将追究潘某违约责任等，但潘某未予理会。王某通过经纪方联系潘某，潘某在2016年11月15日明确表示不再向王某出售案涉房屋，王某亦就此提交了相应的微信聊天记录为证。王某为证明2016年11月3日当天完全具备支付首期款320000元的能力，向法院提交了《中国建设银行个人活期账户交易明细》（显示王某在2016年11月2日至11月4日期间的银行存款为323390.02元）予以证明。

2016年11月25日，王某与案外人杨某签订《房屋买卖合同》，约定王某向杨某购买其所有的与涉案房屋同小区的1012房，面积约69.2平方米，成交价为1680000元，并办理了产权过户手续。

后王某向法院提起诉讼，请求判令：一、潘某返还王某定金50000 元；二、潘某向王某支付违约金125000元；三、潘某赔偿王某房价差额损失305000元（1680000元-1250000元-125000元）；四、潘某赔偿王某中介费13000元、按揭贷款代理费8000元、律师费18000 元、租赁房屋费用21200 元（2000 元+9600元+4800元/月×2个月）。

**二、裁判**

广州市天河区人民法院一审认为，王某、潘某签订的《房地产买卖合同》合法有效，双方均应依约履行。从履行情况来看，王某已依约向潘某支付了定金50000元。根据双方确认，2016年11月3日双方已约定到房管部门办理递件手续，但当日潘某以经纪方未到场且王某不同意先支付首期款再办理递件手续为由，拒绝办理递件手续；而此后潘某又在2016年11月15日以王某未能按期支付购房款，也无能力付款为由拒绝出售案涉房屋。结合本案证据，王某在2016年11月3日是具备向潘某支付首期款320000元的能力的，且当时也取得了银行出具的同意贷款证明，故在合同明确约定王某支付首期款时间为成功递件当天的情况下，潘某主张王某逾期支付购房款及无付款能力，缺乏事实依据；且即使潘某认为2016年11月3日经纪方未到场，双方对付款时间存在争议，交易存在风险，也无证据显示潘某在该日后对王某的付款能力提出异议，或要求重新商定办理递件手续的时间，而王某在该日后则以多种方式催促潘某办理递件手续。故此，潘某拒绝履行《房地产买卖合同》依据不足，已构成根本违约，王某有权解除《房地产买卖合同》并要求潘某承担违约责任。基于王某、潘某对解除《房地产买卖合同》均无异议，潘某应将王某已付的定金50000元退还王某。此外，根据合同约定，潘某逾期办理交易手续，王某有权要求潘某支付等额于总楼价10%的违约金。因王某已充分举证证明其在潘某拒绝履行《房地产买卖合同》当月即2016年11月25日向案外人购买了与案涉房屋同栋的房屋，房屋价格为1680000元，与王某与潘某签订《房地产买卖合同》时约定案涉房屋价格为1250000元，存在较大差额，王某确实存在实际损失，故对王某要求潘某支付违约金125000元的诉讼请求，予以支持。另，关于王某要求潘某支付房价差额损失305000元的诉请，因房地产交易价格受多种因素影响，包括房屋的面积、朝向、楼层等，加之已判令潘某向王某支付违约金125000元，足以弥补潘某的部分实际损失，一审法院根据公平原则，酌情判令潘某向王某支付房价差额损失150000元。故判决：一、潘某向王某返还定金50000元；二、潘某向王某支付违约金125000元；三、潘某向王某赔偿房价差额损失150000元；四、驳回王某的其他诉讼请求。

一审宣判后，潘某不服，向广州市中级人民法院提起上诉，请求依法撤销一审判决第二项和第三项，改判潘某不承担任何违约和赔偿责任。事实和理由如下：1.王某在房屋交易过程中的不当行为造成潘某交易不安。首先，王某在双方没有约定的情况下，就案涉房屋申请装修贷款用以支付首期款。这不仅损害了潘某的合法权益，也违背了房产交易的初衷。其次，王某在过户递件当天，拒不出示和支付购房首期款。潘某在再三要求王某支付首期款无果的情况下，当即终止交易。2.潘某已于2016年11月3日及2016年11月15日明确告知了王某不再出售案涉房屋，潘某已尽到了及时告知义务，无需承担房价上涨造成的差价损失等所有法律责任。

广州市中级人民法院二审在查清事实的基础上，经当庭调解，促使双方当事人达成协议：潘某向王某退还定金50000元，赔偿违约金125000元和购房差价损失100000元。

**三、评析**

近年来，随着广州市房地产交易市场的日趋成熟，因二手房买卖引发的纠纷呈现增多趋势。本案纠纷系卖方无正当理由拒绝继续出售房屋引起，属于单方违约的情形之一。此类案件的处理，通常存在两大争议焦点，一是对违约责任的认定，二是违约责任中的损失赔偿额的确定。前者属于事实认定的层面，个案有别，应具体案情具体分析。而后者有关损失赔偿，尤其是房屋差价损失是否属于损失赔偿的范围，如何确定差价损失赔偿的金额等问题，目前在司法实践中仍存在不同的处理方式，故此，有必要以本案为例进行具体分析，以促进对同类型案件的裁判尺度的统一。

（一）单方违约情况下合同是解除还是继续履行

单方违约，指的是合同一方当事人在没有合同或法律依据的情况下，纯粹基于主观意愿而拒绝继续履行合同。实践中，因为房地产交易市场的行情变化，基于自身利益最大化的考虑，通常会出现在合同履行过程中，甚至在合同履行初始，一方当事人明确表示拒绝履行合同义务，甚至以主动承担违约责任的方式要求解除合同，而守约方则要求继续履行合同或者同意解除合同，但要求违约方承担违约责任。

根据《中华人民共和国合同法》第六条规定，“当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则”；第八条第一款规定，“依法成立的合同，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”。即基于合同法上的当事人意思自治及诚实信用原则，合同相对方在签约后，均应依约全面履行合同，在没有合同约定或法定事由的情况下，未经合同双方协商一致，不得随意变更或解除合同，以维护交易的安全及市场的有序发展。据此，笔者认为，在单方违约的情况下，合同是继续履行还是解除，选择权应掌握在守约方手中，即对于一方故意违约，并主张合同解除的，除非守约方同意，否则一般不予支持。但考虑到公平原则，在特殊情况下，如果违约行为发生在合同履行初期，而违约一方继续履行的成本确实过高（比如买受人的经济状况因自身或家人重病而突然严重恶化，导致其丧失付款能力等情形），且合同约定的违约责任足以弥补守约方的损失的，则可允许违约方以主动承担违约责任的方式解除合同，而不宜判令继续履行。因此，在单方违约情况下合同是解除还是继续履行，应当区分合同的履行阶段、违约方的履行成本、履行行为的性质等因素进行综合认定。

（二）有关违约事实和责任的认定

合同签订后，双方当事人均应秉持诚实信用的原则，促进交易履行。当合同未能继续履行时，买卖双方往往各执一词，为自己行为找理由，真相则隐藏在“冰山”下，此时法官应在查明合同约定、交易流程及双方实际履行过程等事实的基础上，去伪存真，找出真正阻却交易的根本原因，再根据举证责任的分配、双方过错大小来最终认定和划分违约责任。

以本案为例，买方已依约向卖方支付了定金5万元，并办理了相关贷款手续，后因双方当事人在办理递件过户手续时产生争议，卖方以买方存在不当行为为由，主观怀疑买方无付款能力，导致其产生不安而拒绝交易。此时，需要分析卖方主张的买方存在不当行为的确定性和影响力，即这些所谓的不当行为是否足以阻止交易进行，是否构成根本违约。卖方主张的买方不当行为有二，一是买方在最初签约时曾办理装修贷款手续，二是在2016年11月3日买卖双方递件当天，买方拒不出示和支付购房首期款。对于第一个不当行为，笔者认为，虽然买方确认其曾申请过装修贷款，但买方表示这是其采用多种方式积极履约的表现，且卖方虽对此方式有疑问，但已经以实际行动表明配合买方办理装修贷款手续，此后再反悔，有违诚信原则。虽然从买方提交的同贷书及最高额抵押贷款合同等证据来看，买方所办理的贷款确实与一般的二手房交易中的按揭贷款不同，即买方除部分是正常的购房按揭贷款外，还与银行签订了最高额抵押贷款合同，但这只是在形式上与一般的二手房按揭贷款有区别，实质上买方办理贷款的方式如何并不一定会对其付款能力或合同继续履行产生实质性影响，能否贷到款的结果才对交易的履行有实质影响。从买方提交的银行存折，以及买方在卖方明确表示不卖房后不久即另行购入房屋的行为来看，买方是具有付款能力的。对于第二个不当行为，首先，双方合同明确约定的支付首期款的时间是成功递件当天，即应是递件在先，支付首期款在后，故在未成功递件的情况下，卖方要求买方先行支付首期款并不符合合同约定，属于其单方变更合同行为，因此，卖方主张的第二个不当行为也因缺乏合同约定和法定事由而不能成立。至于卖方上诉提及的中介未到场的理由，明显不能阻却买卖交易继续履行，亦无合同及法律依据。基于上述分析，可以认定卖方所谓的买方不当行为并不影响交易进行，卖方拒绝卖房才是阻却本案交易继续进行的根本原因，卖方对此应承担相应的违约责任。经二审法院充分调查，卖方显然已经意识到其拒售房屋的理由难以成立，故主动提出调解要求。

（三）违约责任的承担及损失赔偿额的认定

首先，损失赔偿范围的确定。根据我国合同法第一百一十三条第一款、第一百一十四条、第一百一十九条之规定，当事人可以约定违约金，约定的违约金不足以弥补损失的，可按照“损失填平”原则，请求赔偿损失差额，且损失赔偿的范围，不仅包括实际损失，还包括合同履行后的可得利益损失；一方违约后，相对方应采取适当措施防止损失扩大，否则不可就扩大损失要求赔偿。在二手房屋买卖合同纠纷中，因房价涨跌而产生的房屋差价损失，在房价走势平稳的情况下，双方当事人在签约时均应有所预见，属于可得利益损失范畴；守约方可通过另购房屋、提起诉讼等方式防止损失扩大。

其次，损失赔偿金额的确定。依照最高人民法院《关于当前形势下审理民商事合同纠纷案件若干问题的指导意见》第10条规定，人民法院在计算和认定可得利益损失时，应当综合运用可预见规则、减损规则、损益相抵规则以及过失相抵规则等，从非违约方主张的可得利益赔偿总额中扣除违约方不可预见的损失、非违约方不当扩大的损失、非违约方因违约获得的利益、非违约方亦有过失所造成的损失以及必要的交易成本。

本案中，买方王某在房价不断上涨的情况下，及时购房并提起本案诉讼，客观上阻止了损失的进一步扩大，且王某提交了相关购房合同等证据，证明其另购房屋与涉案房屋在地理位置、面积大小等方面具有高度可比性。按照其另购房屋单价计算房屋差价，其结果大大高于合同约定的10%违约金，故一审法院在判令支持了王某有关违约金的请求的基础上，再综合考虑前后两套房屋在朝向、楼层等方面存在一定的差异性，酌情判令潘某另行赔偿15万元房屋差价损失，具有一定合理性。

必须指出的是，在房屋差价损失赔偿金额的确定上，一审法院的处理具有一定的特殊性，一方面，双方当事人在一审中均没有申请评估；另一方面，买方在卖方明确拒绝出售房屋后不久就另购了房屋，且房屋位于诉争房屋的同小区，面积相近，故二者价格具有一定的可比性，剔除房屋面积、朝向、楼层等差异性因素后，一审法院以买方另购房屋作为计算房屋差价款的依据具有一定的合理性。这样处理的好处是节省了当事人不必要的评估费用支出，也避免了因评估时间过长而增加当事人的诉讼成本。但弊端也很明显，一方面，此种处理方式要求法官对于诉争房屋及周边房屋具体情况包括市场行情必须非常熟悉，才能准确把握酌情尺度；另一方面，由于法官自由心证的过程未必能在判决书中得到全面反映，仅仅“酌情”二字，可能使当事人在不理解的基础上，对法官产生无端猜忌和怀疑，继而导致当事人对法院酌情处理结果不满，在一定程度上会影响裁判文书的权威性。

笔者认为，在一般情况下，对于房屋差价损失金额的确定，如双方对计算方式有约定的从其约定；双方无约定，经协商仍不能确定的，建议由法院向当事人释明后，当事人提出申请，法院委托有评估资质的专业机构对房价涨跌情况进行评估鉴定。评估时点的确定应从保护守约方的利益出发，以守约方的请求为基础，综合考虑合同约定的履行期限届满之日、违约行为确定之日以及案件审理过程中房价的涨跌等情况合理确定。如果双方当事人均不同意评估，而当事人已提交相关证据可以证明其另购房屋与诉争房屋在位置、面积等方面存在高度可比性的情况下，可以考虑以两套房屋的单价差额乘以诉争房屋面积来确定房屋差价损失，并需综合考虑违约原因、过错程度及守约方实际支出等因素。至于当事人经法院释明后明确表示拒绝评估，又不能提交相应证据证明房屋差价损失的，则应按照举证责任的分配原则，由负有举证责任的一方承担相应的不利后果。

除了在类似本案单方违约的情况下，在二手房屋买卖合同不成立、无效或被撤销的情形下，一方当事人要求另一方赔偿房屋差价损失的，亦可以参照上述原则处理，酌情予以支持。即损失赔偿的数额可参照房价差额范围，结合买方的实际支出、合同履行情况、过错程度等酌情确定；购房款利息及房屋使用费可作为买卖双方各自损失，根据双方过错情况予以处理。

**（作者单位：广州市中级人民法院）**