

编者按

市场经济,钱是绕不开的话题。古人云:君子爱财,取之有道。挣钱并没有错,但人不能被钱迷了双眼,不能因为钱财,失去道义,丢了诚信,如果将钱看得太重,也许麻烦就会接踵而至……

# 房价“节节高”引来“毁约潮”

合肥5家法院受理房屋买卖纠纷案同比大增243.2%,其中大多因房价上涨毁约

□ 正言 记者 王伟伟

随着合肥楼市的持续火爆,伴之而来的房产买卖纠纷案不断增长。5月17日,市场星报、安徽财经网记者从合肥市中院获悉,今年以来,合肥五家基层法院受理房屋买卖合同纠纷案激增到326件,同比增长243.2%,其中因房价上涨毁约案件数量增幅最大。



## 案例:卖房人中途加价20万遭起诉

2016年2月,家住合肥市新站区的李某某通过中介看上了同一小区张某某需要出售的房屋。因为双方同住一个小区,彼此之间相互认识,在经过讨价还价之后,双方最终达成85万元的成交价格。3月初,双方在中介公司签订了房屋买卖合同,李某某向张某某支付了定金2万元,双方约定李某某支付40%的首付款,剩余款项由李某某通过银行按揭方式支付。

合同签订后,李某某按约凑齐了首付款,并向张某某支付。因3月份合肥二手房价格上涨幅度较大,张某某要求李某某加价20万元,否则不予出售。对于张某某的加价行为,李某某表示不能接受,并要求张某某按合同约定履行过户及交房义务,双方发生争议,李某某遂诉至法院。

## 数据:房屋买卖纠纷案同比增243.2%

自今年3月份以来,随着二线城市楼市的迅速升温,合肥也进入“抢房”阶段,多个板块出现一房难求现象。然而,随之而来的房产买卖纠纷案也不断增长。来自合肥市中院的统计,截至2016年4月10日,合肥市区五家基层人民法院受理房屋买卖合同纠纷案件数激增到326件,同比增长243.2%,其中因房价上涨毁约案件数增幅最大,房价上涨导致毁约案件,已经成为当前房屋买卖合同纠纷案件的主要类型。房价上涨幅度较大的滨湖新区所在的包河区法院、政务区所在的蜀山区法院,案件增幅相较其他法院更为明显。

记者了解到,“二手房”买卖合同纠纷案件案情各有不同,诉讼请求多种多样,买受人坚决要求继续履行合同的案件占比较大,其次是买受人同意解除合同,但要求出卖人承担相应违约责任。买受人诉请解除合同,同时要求出卖人双倍返还定金,并按照同地段同类型房屋市场价格赔偿损失等。

从案件实际审理情况看,房屋买受人诉请继续履行合同的案件,绝大多数仅签订了房屋买卖合同,有的仅支付了部分定金,但还没有进入支付首付款、办理按揭等实质性履行阶段。

## 解析:三大原因造成“二手房”交易纠纷

“二手房”属于市场存量房屋,其交易特性不同于其他市场商品交易。相对于买受人与开发商之间的新建商品房交易,“二手房”交易具有程序复杂、交易难度大、风险大等特点。而且由于历史原因,目前“二手房”房源复杂且产权归属多元化,导致“二手房”交易时容易产生纠纷。

其次,随着房屋价格短时期内的快速攀升,导致房屋买卖双方心理预期变化较大。有的出卖人看到房屋的市场价格比合同约定的价款差价较大,如果双方约定的定金或违约金显著低于房屋差价,出卖人在利益的驱动下就会选择毁约,要求买

受人增加价款或者解除合同,以寻求新的买方以更高的价格出售该房屋,结果造成大量房屋买卖合同纠纷的发生。

另外,房地产中介居间服务行为不规范。当前房屋中介机构及其从业人员行为不规范现象时有发生,有的故意发布虚假不实信息,有的故意隐瞒房屋真实情况。有些中介机构从业人员,明知出卖人不具有处分权或房屋存在其他权利瑕疵,为促进交易仍然违规提供服务等等。中介机构存在的各种不端行为,对有关纠纷的大量出现也产生了推波助澜的作用。

# 涉嫌集资诈骗9千余万元

合肥一开发商与前妻同堂共审  
先后向几十人非法集资3亿多

□ 正言 记者 王伟伟

虚构资金用途、承诺高额利息回报,合肥阔源置业有限责任公司法人代表徐某某与其前妻周某某某先后向几十人非法集资3亿多元,案发时仍有9千余万元未归还。5月17日上午,因涉嫌集资诈骗罪,徐某某与其前妻在合肥市中院接受审判。



## 虚构资金用途,3年非法集资3亿多

现年50岁的徐某某,是合肥阔源置业有限责任公司、安徽润源建设工程有限公司法人代表,周某某某系徐某某前妻。不过,据周某某某交代,在外人面前,他们仍然保持着夫妻关系。徐某某称,他做建筑行业已经有30多年,之前在其他公司做项目经理,积攒了一些财富后,1997年成立了自己的公司。

检方指控,2009年至2011年6月份,徐某某、周某某某二人在明知没有归还能力的情况下,以开发合肥馥邦商务广场、融智科技园3号楼等房地产项目以及生产经营等需要资金为由,采用虚构资金用途、虚假宣传及承诺高额利息回报等手段,向社会上吴某某、叶某某等不特定个人和安徽某管理公司等单位非法集资3亿2千余万元。

市场星报、安徽财经网记者看到,非法集资款中,除小部分用于投资房地产项目外,绝大部分用于归还

借款本金,导致案发时仍有9千余万元没有归还。检方认为,徐某某、周某某某以非法占有为目的,虚构资金用途,以诈骗方法非法集资,骗取他人9千余万元,数额特别巨大,应当以集资诈骗罪追究刑事责任。

## 当庭否认虚构,对指控数额持异议

庭审中,对于公诉机关的指控,徐某某称,对于集资3亿多元的事实没有异议,但是对还剩9千多万元未还的数额持异议。同时,他表示自己没有虚构资金用途。

“自己当时因为投资的项目有六七个,所以找人借钱,投资的项目包括馥邦商务广场等。”他供述,项目多了资金跟不上,银行贷款难,所以就找了七八十人借钱,大多数钱都是用于投资项目,原本以为等房子盖好卖了,所得利润能按时还钱,但因为房产调控政策,导致房子卖不掉。

徐某某称,加上借钱的高额利息,导致他2011年资金链断裂。他说,为了还账,他的资产几乎全被债主瓜

分,但仍然是资不抵债,2011年年底,他去贵州等地做工程挣钱。后来,徐某某在机场被合肥警方抓获。

## 承认钱是自己借的,与前妻无关

期间,徐某某承认钱是自己借的,与前妻无关。“周某某某在公司做出纳,平时负责转账,钱都是我去借的。”

此外,周某某某也供述道,她认为自己不是诈骗,对于公诉机关指控的集资总额以及未归还的数额她表示有异议,至于具体的数额她也记不清。

对于她与徐某某的关系,她也向法庭作了陈述。“与徐某某七八年前离婚,现在有时候住在一起吵架了就分开住,虽然实际上已经离婚,但在外面还称是夫妻。”她说,她在公司不担任职位,对公司的情况也不清楚,徐某某让她在借条上签字她就签字,让她去转账她就转账,自己没有实质上参与借钱。

不过,对于周某某某的说法,旁听席上的部分受害者表示反对。由于案情复杂,本案未当庭宣判。