历史有答案 「在宫里寻找UP的力量」

微信扫一扫

• 华夏UP信用卡 | 宫里的世界 •

新户专享 交易达标领精美文创礼品，新户享利息返还
梦想起航金 分期利率享6折优惠
UP成长金 笔笔返利，全年最高可领1200元
定制卡面 立体浮雕工艺，体验真实触感

*具体详情以华夏银行信用卡中心官网发布为准。
客服电话：4006695577

合同解约违约金怎么算？

缘起一桩房产买卖，消保委妥善解纠纷

房产交易金额大、程序多，一旦信息不对称或合同约定不清，容易引发纠纷。近日，徐州邳州市消费者权益保护委员会成功调解一起因房屋买卖合同解约而产生的违约金争议。

通讯员 **苏消保** 扬子晚报/紫牛新闻记者 **路叶**

图源 视觉中国

【案情简介】

房产买卖起风波 违约金争议引发消费投诉

2025年11月11日，花女士的配偶周先生通过徐州某房产中介，与购房人签订《买卖定金合同》，约定将夫妻共有的一套住宅以108万元出售，购房人当日支付5万元定金和1万元中介服务费，周先生支付1万元物业交割金，中介均开具收据。花女士得知后，不同意该售价，要求撤销合同，经与购买人协商，由花女士退还购房人定金及中介费共6万元，购房人同意解约。花女士与中介商定支付5000元违约金。但在花女士向购房人支付完6万元后要求中介退还1.5万元时，中介仅同意退5000元，双方起争执，报警无果后花女士向邳州市消保委投诉。

消保委介入后，中介称依合同手写条款，违约方需承担总房款2.5%(2.7万元)作为违约金，扣1.5万元已属让步。消保委核查发现多处问题：案涉手写违约金条款虽有周先生、购房人签字，但花女士的名字由周先生代签；合同约定中介费1.08万元，实收1万元由买方支付，卖方1万元为物业交割金，违约金不应与中介费挂钩；且案涉房产为夫妻共同财产，中介未履行提醒双方共同签字的义务，存在过错。

最终消保委调解确定：中介退还花女士1万元物业交割金；花女士垫付给购房人的1万元中介费，本应由中介再退还花女士，现中介扣除6000元作为违约金，剩余4000元退还花女士。

【案例评析】

中介未履行全面告知义务 且格式条款加重消费者责任

本案中，依据《民法典》第三百零一条、第五百六十二条等规定，夫妻共同财产处分需全体共有人同意，周先生单方签约，合同对花女士无法律约束力，且买卖双方已协商一致解约，该行为合法有效。根据《中华人民共和国消费者权益保护法》(以下简称《消费者权益保护法》)第二十条、第二十六条等规定，中介作为专业机构，违反未履行共有房产交易的全面告知义务，未揭示交易风险；其手写的违约金条款属于格式条款，按总房款2.5%计收违约金远高于约定中介费，加重了消费者责任，显失公平，因此该条款的主张未被支持。

【律师提醒】

涉及夫妻共同财产处置时 应共同决定并签署相关文件

江苏圣典(江宁)律师事务所合伙人陈露表示，在房产交易中，消费者应特别关注合同主体、条款内容以及交易流程的合法性。根据《民法典》相关规定，涉及夫妻共同财产处置时，应当由夫妻双方共同作出决定并共同签署相关文件，否则合同可能存在效力瑕疵。同时，房产中介作为专业服务机构，在提供居间服务过程中，应当履行必要的提示说明义务，包括核实房屋权属情况、提醒共有人签字以及解释合同条款可能带来的法律后果。

在实践中，一些中介合同中可能出现以手写补充条款形式约定违约责任的情况。陈露提醒，若该类条款明显加重消费者责任或与合同主要约定明显不相匹配，消费者有权依法提出异议。在处理类似纠纷时，监管机构和调解组织通常会综合考虑合同约定、交易实际情况以及各方责任，确保违约责任合理、公平。