



未按房屋买卖合同约定迁出户口，需承担何种违约责任？

近年来，学区房被炒得火热，不是为了投资，就是为了孩子。购买学区房，户口是要考虑的重要因素之一。对买受人来说，首先面临的是户口无法迁入的风险，有的房屋因实际情况无法满足居住等原因不具备落户条件；买受人还面临着法院不能直接判决出卖方迁出户口的危险，而只能追究卖房人的违约责任；如果登记人不同意迁出户口或不具备迁出户口的条件，或者涉案房屋有其他无法落户的情况，买受人仅能依据双方买卖合同的约定，主张相应的违约金。在现实中，买房者往往已经支付完毕房款，甚至已经办理完房屋过户手续。随着学区房买卖的火热，该类纠纷也愈发增多。



本栏目由法舟律师事务所提供支持

【案例】

丁女士为了儿子能上某重点小学，购买了方先生位于该学区内的一套 80 平米的房屋，价款 220 万元，双方在买卖合同中约定方先生应于房屋过户后 30 日内将原有户口迁出，逾期按日支付总房价款万分之五的违约金。后丁女士支付完所有购房款，并将房屋过户至自己名下，但方先生并未按期将房屋内户口迁出，多次沟通无果之下，丁女士将方先生诉至法院，要求方先生将户口迁出，并要求其履行合同违约金。方先生辩称，自己已经积极配合迁户口，但是新房还没有下来，没法按期将户口迁出，希望法院对违约金予以酌减。

法院经审理后认为，方先生未按

照合同约定将户口迁出，明显违反合同约定，理应支付违约金，鉴于双方对于违约金标准明显过高，且方先生请求法院酌减，法院最终根据案件具体情况依法酌定方先生支付 10 万元违约金。

法舟律师事务所张虎律师对未按合同约定迁出户口情形下的法律责任分析如下：

1、出卖人未按合同约定迁出户口的法律后果？

由于房屋价格较高，违约行为持续时间长，如果合同约定按日计算违约金，那么卖房人因为延迟或不履行迁出户口义务很可能需要赔付高额的违约金。即使是卖房人以外的其他户

籍登记人不配合或无法迁出户口，卖房人作为房屋买卖合同的相对人，根据合同相对性原则，依然要按照双方合同约定承担相应的违约责任。出卖人还可能面对由于根本违约导致合同被解除的风险，尤其是在涉及到购买“学区房”或者其他有落户需求的购房者的情形，如果双方在合同中明确约定以落户为主要购房目的，那么假如因卖房人的违约行为导致买受人一方的合同目的无法实现，买受人可以主张解除合同，而出卖人依然要承担相应的违约责任。

2、迁出户口违约金约定过高时能否调整？

部分买房人在买卖合同中约定限期迁出户口，但未约定逾期迁出的违约责任；部分人在合同中约定了限期迁出户口，亦约定了逾期迁出的违约责任，对于前者而言，因违约责任不明，往往很难得到法院的支持；对于后者，虽然约定了高额的违约金，但是法院在判决的时候，对违约金的数额亦会根据具体情况判定。依据《合同法》第 114 条规定，当事人可以约定一方违约时应

当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。

张虎律师建议，首先，在签订房屋买卖合同之前，买受人应事先了解清楚所交易房屋的户口情况，比如提前向公安机关了解有关落户政策以及提前向教育部门核实学籍使用情况等；如有必要还可要求房主本人带上房产证及身份证原件到户口所在的公安机关的户籍科查询。其次，买方向出卖人支付房款时，可以按照双方协商好的数额预留一部分尾款作为户口迁出保证金，以期督促出卖人按时迁出户口，待出卖人迁出户口后再支付给对方。最后，可以明确户口迁出时间和较高的违约责任，以此促使卖房人严格按照合同履行义务；这样一旦出现卖房人延期履行或者不履行的情况，买受人起诉索赔也有依据，而不必另行对损失情况予以举证。

（小维）

高价回收茅台酒

无锡站(老酒收购) 500毫升1斤装茅台价格表 (要求标准53度以上，酒满)

现场免费鉴定 评估 变现

因拓展市场需要，特来到无锡地区开展高价回收茅台酒活动，在此敬告广大市民，只要您家中有 1958 年一 2018 年各种款式，新的，老的“贵州茅台酒”均可以带到活动现场由我们专业人士为您进行免费鉴定，评估，变现！本次公开收购价格透明，买卖自愿，机会难得！一瓶不嫌少，十箱不嫌多！另收年份较早的高度五粮液、剑南春、郎酒、董酒以及各种洋酒等。老酒本身就难以保存，为了避免老酒出现蒸发、少酒、受潮、品相破坏、价值丧失等现象，所以再次提醒各位市民朋友，请您及时清理家中现有的上述老酒进行变现，以免造成不必要的损失和浪费！

另收老钱币、老阿胶、安宫牛黄丸！

收购日期仅限 7 天，2019 年 8 月 22 日至 2019 年 8 月 28 日，全天不休！

请大家莫失良机！对于年纪偏大或不便来现场的市民，无锡各区我们提供便车及免费上门回收服务，价格不变。

电话：133 0962 0091(张)

收购地址：无锡市梁溪区中山路 218 号无锡锦江大酒店 8 楼 806 室 (中山路与崇宁路交叉口)

公交线路：乘 65 路/85 路/216 路/81 路/201 路/12 路/79 区/118 路/703 路/312 路/67 路/79 路，到大东方百货站下车即到

地铁乘：1 号线 2 号线 到三阳广场站 27 号出口出即到

年份	价格
2018 年茅台酒	1700 元/瓶
2017 年茅台酒	1750 元/瓶
2016 年茅台酒	1800 元/瓶
2015 年茅台酒	1850 元/瓶
2014 年茅台酒	1900 元/瓶
2013 年茅台酒	1950 元/瓶
2012 年茅台酒	2000 元/瓶
2011 年茅台酒	2100 元/瓶
2010 年茅台酒	2200 元/瓶
2009 年茅台酒	2300 元/瓶
2008 年茅台酒	2500 元/瓶
2007 年茅台酒	2600 元/瓶
2006 年茅台酒	2700 元/瓶
2005 年茅台酒	2900 元/瓶
2004 年茅台酒	3000 元/瓶
2003 年茅台酒	3200 元/瓶
2002 年茅台酒	3400 元/瓶
2001 年茅台酒	3600 元/瓶
2000 年茅台酒	3900 元/瓶
1999 年茅台酒	4200 元/瓶
1998 年茅台酒	4700 元/瓶
1997 年茅台酒	5200 元/瓶
1996 年茅台酒	6200 元/瓶
1995 年茅台酒	7200 元/瓶
1994 年茅台酒	7700 元/瓶
1993 年茅台酒	8200 元/瓶
1992 年茅台酒	8700 元/瓶
1991 年茅台酒	9200 元/瓶
1990 年茅台酒	9700 元/瓶
1989 年茅台酒	10000 元/瓶
1988 年茅台酒	11000 元/瓶
1987 年茅台酒	12000 元/瓶
1986 年茅台酒	14000 元/瓶
1985 年茅台酒	14500 元/瓶
1984 年茅台酒	15000 元/瓶
1983 年茅台酒	15500 元/瓶
1982 年茅台酒	16000 元/瓶
1981 年茅台酒	16500 元/瓶
1980 年茅台酒	17000 元/瓶
1979 年茅台酒	18000 元/瓶
1978 年茅台酒	20000 元/瓶
1977 年茅台酒	22000 元/瓶
1976 年茅台酒	25000 元/瓶
1975 年茅台酒	30000 元/瓶
1974 年茅台酒	35000 元/瓶
1973 年茅台酒	40000 元/瓶
1972 年茅台酒	45000 元/瓶
1971 年之前的茅台酒	每瓶 5 万以上

按保存的情况，价格面议！

种牙越早，身体越好 好口福为长寿添动力

8 月 25-26 日，无锡康贝佳口腔医院特邀韩国种植牙名医

赵承焕博士来锡亲诊

多颗、半口、全口缺牙怎么办？以前人们常常会选择活动假牙来修复。但戴过活动假牙的人都有这样的感觉，活动假牙异物感强、吃东西用不上力、而且会越戴越松。随着种植牙技术的提高，让众多缺牙患者重享口福，但也有半口、全口缺牙的患者因牙槽骨条件差而常遭拒绝。为让种植牙造福半口、全口缺牙患者，25-26 日韩国种植牙名医赵承焕博士来锡亲诊，缺牙市民可电话提前预约专家号。

缺牙是健康杀手 早种早享福

“缺牙不补，这种想法其实危害很大。”康贝佳特邀韩国种植牙名医赵承焕博士说：“缺牙堪称中老年人健康杀手。有调查显示，缺牙不及时修复的中老年人之中，因不能咀嚼影响食欲有近三成营养不良。同时，根据数据统计，牙齿不到 10 颗的人会出现冠状动脉疾病的风险，比有 25 颗以上牙齿的人高。原因是缺牙部位不及时修复继而引发牙周疾病。细菌的感染通过血液散布到心血管系统，而牙齿发炎正是导致心血管疾病发作的危险因素之一。”

康贝佳名医云集 强大实力保障

作为全国连锁口腔机构，无锡康贝佳口腔医院汇聚了德国、韩国、意大利等国家的种植名医，组成了强大的专家团队。他们有的口腔临床经验超过 40 年。从术前诊断、方案设计、种植体选择、微创种植、术后维护与保养等都有整套科学严谨的程序。为众多种牙市民提供了实力保障。

8 月 25 日(周日)上午 9 点，无锡康贝佳口腔医院将举办微创种植牙手术现场直播，届时康贝佳特邀韩国种植牙名医赵承焕来锡亲诊，让更多缺牙、爱牙人士了解种植牙技术的奥秘。提前来院可以免费拍全景片检查会诊。

（李佳）

