

## 现代快报讯恋爱期间

，男子为了博取女友的欢心，答应为其在南通高档小区购买房屋，签合同写的也是女友的名字。因为拿不出与房主商定的10万元购房定金，他竟然PS了一张银行回单。眼看着骑虎难下，男子竟然“溜之大吉”。8月15日，现代快报记者了解到，近期，南通市崇川区人民法院对这起案件作出判决，确认案涉房屋买卖合同已经解除，女方支付违约金10万元，男方对上述债务承担连带责任。

## 拿不出10万元定金，男子PS银行回单

和周雨相识后，杨俊发现周雨的消费水平较高，为了获得周雨的青睐，他以高收入者自居，也舍得为周雨的消费买单。加上杨俊很懂得女孩子的心思，平时甜言蜜语没少说，渐渐地周雨接受了杨俊，两人确立了恋爱关系，并且到了谈婚论嫁的阶段。周雨和其母亲要求杨俊在婚前为周雨购买一套房屋，表示这是为给周雨婚后的生活提供一个保障。

然而，杨俊实际是没有购房能力的。他一方面担心要是说实话，周雨会离开自己；另一方面他认为要是自己承认买不起房子，面子上也过不去。就这样，两人一起看房，看的还都是本市的高档小区。

一天，周雨看中了某房屋，但是房东王某要求在签合同前支付10万元的购房定金。杨俊这时已经是骑虎难下，于是灵机一动，在网上购买了一张银行回单，然后自己进行了PS，就这样发给了王某，并谎称说银行汇款到账需要时间，可能第二天才能到账。

## 男友留下烂摊子后“失踪”，女子支付10万元违约金

王某看着周雨和杨俊看房时开的是敞篷奥迪，周雨打扮时尚、衣着高档，他也因此对两人支付购房款的能力有初步的信任。然而第二天王某并未收到定金，于是找到杨俊询问，杨俊承认银行回单是其PS的，王某除了震惊之外就是愤怒，周雨更是气得七窍生烟。

气归气，问题总要解决。杨俊在周雨和王某的要求下，写了愿意支付购房违约金20万元的欠条。然而，连10万元定金都拿不出的杨俊，更不可能有能力支付违约金20万元。

由于杨俊未能如约支付违约金，于是王某找到了周雨。周雨则认为，自始至终王某都知晓案涉房屋是杨俊买给周雨的，购房款由杨俊支付，并且杨俊也出具了支付违约金的欠条，其不应当承担违约责任。而此时，杨俊早已不见踪影。

在合同无法继续履行又无法获得其所要求违约金的情况下，王某委托律师向周雨发出《律师函》，要求解除双方签订的房屋买卖合同。随后，王某诉至法院，向周雨和杨俊主张高额违约金。

最终法院根据案件的综合情况，判决周雨支付违约金10万元。判决生效后，周雨主动履行了判决义务。

法官说法：

本案存在两个争议焦点：一是周雨应否向王某支付违约金以及具体金额？二是杨俊应承担何种责任？

据该案审判长王小燕介绍，周雨作为合同的相对方，其未能按约支付购房款，构成违约，应按照合同约定向王某支付违约金。但审理中周雨提出王某主张的违约金过高，要求法院予以调整。

我国民法典

第585条第

2款规定：“约定的违

约金低于造成的损失，人民法院或者仲裁机构

可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。”

法院结合以下因素：1.王某在仅核对了银行转账电子回单，而未实际收到定金的情况下与周雨签订案涉合同，未尽到审慎注意的义务；2.王某实际损失的证据不够充分；3.案涉合同从签订到王某行使解除权仅20天时间，房屋也未交付或过户给周雨；4.王某行使解除权时，根据合同约定仅定金支付期限届满，其余购房款尚未到支付期限，酌定周雨向王某支付违约金10万元。

关于杨俊应承担何种责任的问题，法院认为，债务转移和债务加入的重要区别是原债务人是否脱离原合同，从风险性的角度来看，债权转移的风险高于债务加入，故相较于债务加入，债务转移的要求更高，应取得债权人的明确同意方能够成立。本案中，杨俊出具的欠条从字面上来看并未明确是债务转移还是债务加入，而王某作为债权人认为是债务加入，在此情况下，视为债务加入更符合立法本意及公平原则。故杨俊应对周雨向王某支付违约金的义务承担连带清偿责任。

（本文人物均系化名）

通讯员王小燕黄素英

现代快报+记者严君臣