上 海 市 普 陀 区 人 民 法 院

民 事 判 决 书

（2016）沪 0107 民初 1698 号

原告李某，女，1976 年 2 月出生，汉族，住上海市普陀区。

委托代理人宫克，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告刘某，女，1946 年 5 月出生，汉族，住上海市普陀区。

被告钱某，男，1940 年 11 月出生，汉族，住址同刘某。

原告李某与被告刘某、钱某房屋买卖合同纠纷一案，本院受理后，依法由审判员梁斌独任审判，公开开庭进行了审理。

原告李某的委托代理人宫克、胡珺，被告刘某、钱某到庭参加诉讼，本案现已审理终结。

原告李某诉称，双方于 2012 年 11 月 13 日签订房地产买卖合同，约定原告向被告购买上海市光复西路××弄××号××室房屋。但在办理过户手续时被房地产登记部门告知房屋被上海市普陀区人民法院查封。原告认为司法查封不属于不可抗力，原告请求判决：1、被告继续履行房屋买卖合同，继续办理房屋产权过户手续；2、被告给付逾期履行违约金（自 2013 年 1 月 1 日起计算至产权过户日止，按每日人民币 1050 元计算）；3、诉讼费由被告承担。

被告刘某、钱某辩称，同意办理过户手续，但因房屋被查封，客观上无法过户。不同意支付违约金。

经审理查明，2012 年 11 月 13 日，原、被告就上海市光复西路××弄××号××室房屋签订上海市房地产买卖合同，约定原告向被告购买上述房屋。合同约定房价为人民币 2000000 元；办理过户手续日期为 2012 年 12 月 31 日。双方未约定逾期办理过户手续的违约责任。

双方就上述房屋买卖合同还签有补充条款，约定房价为 2550000 元。

因涉案房屋被司法查封，致被告未能将房屋过户至原告名下。被告已将房屋交付被告使用。

现原告以被告违约为由诉至本院，请求判决如其诉请。

本院认为，原、被告就涉案房屋签订的房地产买卖合同是双方真实意思表示，双方均应按约履行，被告应当按照合同约定将涉案房屋过户至原告名下。被告虽同意办理房屋过户手续，但因涉案房屋被司法查封，办理过户手续存在客观障碍，本院对原告要求被告将房屋过户至原告名下的诉讼请求不予支持。原告要求被告给付逾期过户违约金的诉讼请求，因双方对逾期办理涉案房屋过户手续并未约定违约责任，本院对此诉讼请求不予支持。据此，依照《中华人民共和国合同法》第三条、第五条之规定，判决如下：

对原告李某的诉讼请求不予支持。

本案受理费人民币27200元，减半收取，计人民币13600元，由被告负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第二中级人民法院。

审　判　员　梁　斌

二〇一六年二月二十四日

本件与原本核对无异

书　记　员　吴　婷