



近年来,二手房交易活跃度不断提升,在实际买卖过程中,买卖双方多委托房地产经纪公司提供居间服务,代为办理交易手续,因此,涉及二手房居间买卖的诉讼案件也在逐年增多。在居间服务中,有的中介承诺可办理贷款但逾期未办理,有的是房屋被查封无法过户产生纠纷,有的则涉及签订居间合同后私自买卖是否需要承担中介费的问题。记者选取江苏省连云港市两级法院审理的相关案例,通过以案释法,提醒在二手房交易市场中,无论买卖双方还是中介公司,都要严格依法合规,促进中介服务市场健康发展,维护市场诚信交易。

1 承诺贷款却未兑现,中介有责应赔损失

王某欲购买刘某房产,遂向某中介公司咨询购房事宜。王某因担心自身存在个人征信问题,能否办理购房贷款多次向中介公司咨询,并将个人征信相关材料信息交付中介公司。

中介公司经核实后,明确告知王某可以成功办理相关购房贷款。后王某与刘某及中介公司签订房屋买卖合同及居间服务合同,约定由中介公司代为办理贷款事宜。协议签订后,王某向中介公司交纳中介费15000元,向卖方交付购房定金5万元。后王某准备向刘某支付首付款并申请银行贷款时,中介公司却告知因其征信有问题银行不予贷款。

贷款不能,房屋买卖合同就无法履行,王某所交的定金也不能退还。三方产生争议且协商未果,于是,王某将中介公司诉至连云港市东海县人民法院,诉求退回中介费及定金共计65000元。

法院经审理后认为,中介公司对王某的损失依法承担赔偿责任,王某对自己能否办理购房银行贷款亦负有一定审查注意义务,遂判决中介公司按照损失总额80%承担赔偿责任,剩余由王某承担。中介公司不服,上诉至连云港市中级人民法院。后经调解,中介公司赔偿王某50500元。

法官庭后表示,本案中能否成功办理购房银行贷款系王某是否同意缔结合同的重要考虑因素。中介公司既未提供充分证据证明其已经尽到积极调查义务,亦未对可能无法办理购房贷款的风险进行明确提示,只是告知王某经核实可以办理购房贷款,该过失行为导致委托人王某作出错误意思表示,因此,中介公司应对王某支付的定金和佣金损失承担赔偿责任。由于王某对于自己能否办理购房银行贷款亦负有一定的审查注意义务,故根据公平原则和诚实信用原则,一审法院判决中介公司承担80%的责任,王某承担20%的责任。

2 房屋被查封难过户,卖方违约应付佣金

2017年,李某购买了张某的一处房屋,甲中介公司为居间方,三方签订了房屋居间买卖合同,合同中约定:合同订立后,买卖双方任何一方责任导致合同不能履行的,违约方向中介公司支付合同约定的双方的居间费用。合同签订之日,买卖双方分别与中介公司签订佣金确认书。

在合同履行过程中,由于涉案房屋被法院查封,无法办理房屋过户手续。于是,甲中介公司将李某及张某诉至连云港市海州区人民法院,请求二人支付佣金。

法院经审理后认为,张某、李某分别与甲中介公司签订佣金确认书,约定于房屋过户当月向甲中介公司支付佣金。现因张某房屋被法院查封的原因导致合同无法履行,按照三方所签订的《房屋居间买卖合同》相关规定,违约方向中介公司支付合同约定的双方的居间费用,故张某应当承担支付全部佣金的民事责任。遂判决张某依法向甲中介公司支付佣金。

法官提醒,本案还涉及了转让被司法机关或行政机关依法查封房屋所签订合同的效力问题。根据城市房地产管理法第38条规定:司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的,不得转让。该规定并非强制性规范,不影响房屋转让合同的效力,合同仍然有效。故房屋买卖双方及中介公司在交易中均应注意审查房屋权属是否清晰、是否存在查封等情形,避免合同虽然有效但实际无法办理产权变更手续的不利后果。

二手房交易风险多 居间服务要谨慎合规



3 居间服务存有瑕疵,中介费返还获支持

高某与中介公司签订房屋独家出售委托协议,后中介公司促成高某与程某签订房屋买卖协议。协议履行过程中,因房屋已经网签在高某名下,无法以原先预定的方式进行更名,各方产生争议。程某向连云港市海州区人民法院提起诉讼,高某亦提起反诉,法院经审理后判决解除双方房屋买卖合同,高某返还程某定金3万元。

后高某向法院诉请中介公司返还居间费用,并赔偿其在与程某诉讼及本案诉讼中承担的案件受理费、律师费等损失。法院经审理后判决,中介公司于判决生效之日起十日内返还高某居间费11300元;驳回高某的其他诉讼请求。

法官庭后介绍,在房屋买卖居间活动中,中介公司作为专业的居间人,对于受托事项以及居

间服务应承担符合专业主体要求的注意义务,注重审查核实与交易相关的房屋产权、房屋是否具备买卖条件等重要信息。本案中,中介公司应当及时核实涉案房屋是否具备更名条件等情况。即使中介公司在与高某签订《房屋独家出售委托协议》之前核实涉案房屋尚未网签、具备更名条件,其在促成买卖双方签订涉案房屋买卖合同之前也应再次核实该情况,因其未核实清楚导致涉案房屋买卖合同虽然订立但是客观上并无法履行,中介公司提供的居间服务存在重大瑕疵,对于已经收取的居间费用应当返还。但中介公司并非其故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况,对于高某的其他损失中介公司不应承担赔偿责任。

4 中介带看房后跳单,买方需承担违约金

常某与某中介公司签订《看房确认书》,约定由该中介公司带看房源,如成功购买则支付房屋成交价的1%作为佣金。此外,双方还约定如在第一次看房后,委托方已接受受托方服务,跳过受托方直接或通过受托方以外的第三方私下达成交易的,需按房产评估总价的3%支付违约金。

协议签订以后,中介公司工作人员带其看了涉案房屋后,常某却通过其他中介机构与涉案房屋房主达成交易。中介公司遂将常某诉至连云港市海州区人民法院,要求其支付违约金。

法院审理后认为,常某已与某中介公司达成协议,又跳过对方私下交易,应当向受托方支付违约金,综合考虑各项因素,法院判决常某赔偿中介公司违约金1万元。

后双方均不服一审判决,上诉至连云港市中级人民法院。二审法院审理后认为,一审判决认定事实清楚,适用法律正确,遂判决驳回上诉,维持原

判。

法官表示,本案中当事人双方签订的《看房确认书》内约定的禁止跳单条款,意在禁止买方利用中介公司提供的房源信息,约定内容对双方都有约束力。常某在看房后,私下通过其他中介机构与房东达成买卖协议,又未能提供证据证明其房源信息非来源于该中介机构,故属于违约行为。因双方对于佣金的约定未明确区分居间介绍费用和办理贷款、过户手续等房屋交易后续事宜的费用,故法院综合考虑中介公司提供的实际服务及房屋价款、佣金约定等因素,作出以上判决。

因此衡量买方是否跳单的关键是买方有无利用中介公司提供的房源信息、机会等条件达成交易。若同一房源信息经多个中介公司发布,买家通过正当途径获取房源信息的,有权在多个中介公司中选择报价低、服务好的中介公司,此行为就不属于跳单违约。

5 合同法相关规定

第九十七条 合同解除后,尚未履行的,终止履行;已经履行的,根据履行情况和合同性质,当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施,并有权要求赔偿损失。

第四百二十四条 居间合同是居间人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服

务,委托人支付报酬的合同。

第四百二十五条 居间人应当就订立有关订立合同的事项向委托人如实报告。

居间人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况,损害委托人利益的,不得要求支付报酬并应当承担损害赔偿责任。

6 城市房地产管理法相关规定

第三十八条 下列房地产,不得转让:(一)以出让方式取得土地使用权的,不符合本法第三十九条规定的条件的;(二)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;(三)依法收回土

地使用权的;(四)共有房地产,未经其他共有人书面同意的;(五)权属有争议的;(六)未依法登记领取权属证书的;(七)法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

据新华网