

# 广州三年审结 4038 件居间合同纠纷 85% 涉中介

## 广州中院发现中介公司存在多种不合规行为,包括违反审查义务等

近年来广州市二手房月成交量持续走高、居间合同纠纷案件数量持续增长,在此情况下,广州市中级人民法院着重对涉及二手房购房的案件进行了专门整理和分析研判。新快报记者近日从广州中院了解到,2017 年至 2019 年,广州两级法院共审结居间合同纠纷案件 4038 件,其中涉及中介公司的二手房买卖案件约占 85%。广州中院发现中介公司在居间活动中存在较多不合规行为,其中包括中介公司未与委托人签订书面合同、中介公司违反审查义务等。

■新快报记者 何生廷 通讯员 万鹏 马婷婷

### 原告多为中介公司 多数要求支付中介费

新快报记者了解到,在上述案件中,中介公司作为原告比重较大,多数是起诉买受人或出卖人要求支付中介费,诉因主要表现为二手房买卖合同订立或交易完成后,委托人拒付中介费,此类案件占案件总数的 81%以上。

广州中院房产庭庭长邓娟娟介绍,案件的争议焦点主要在于,中介公司在提供居间服务的过程中是否存在过错、是否尽到应尽责任促成合同订立和顺利履行、是否应当按照约定全额支付中介费用等。在房屋买卖合同最终未顺利订立、履行的情况下,也会出现房屋买卖当事人就已方损失要求中介公司赔偿等情况。

### 中介以“诚意金”等名目违规占用交易资金

通过对生效裁判文书进行梳理分析,广州中院发现中介公司在居间活动中存在较多不合规行为,其中包括中介公司未与委托人签订书面合同、中介公司违反审查义务、中介公司隐瞒重大事项、中介公司擅自收取委托人资金等方面。

邓娟娟说,在隐瞒重大事项方面,“审判实践中,我们发现中介公司会隐瞒中介公司与买卖双方的利害关系、交易房屋所涉的户口学位、房屋真实楼龄、房屋是否有非正常死亡等关系到房屋价款或合同订立的重大事项,从而引发法律纠纷”。

此外,部分中介公司以“定金”“诚意金”“看房费”等名目,以受出卖人委托的名义,收取买受人的房款,违反了资金管理等协助义务,违规占用买受人的交易资金。

### 广州中院提醒:

#### 中介故意隐瞒重要信息

#### 应赔偿当事人损失

为此,为促进二手房交易市场的稳定和发展,规范中介公司的居间服务行为,广州中院提出相关指引。

一是二手房交易过程中,中介公司应当依法促成买卖合同的订立,提供的服务项目还应包括协助买卖双方办理网签、递件、完税过户、交楼等后续手续。

二是中介公司虽促成买卖合同订立,但买卖合同未继续履行,中介公司因此减少了服务项目的,中介公司不能主张全部居间服务费,但可依据服务项目和进度获取相应报酬。

三是中介公司在提供居间服务的过程中,存在故意隐瞒影响合同订立重要信息导致合同不能继续履行的行为,中介公司不能要求居间报酬,其行为导致当事人产生损失的应予赔偿等。



■近年来,广州市内的二手房交易活跃,居间合同纠纷案件数量也持续增长。(新快报资料图)

### 案例 1

#### 隐瞒房屋学位已占用问题

2017 年 4 月 17 日,谢某、陈某(买方)与广州市乐有家房产经纪有限公司、卖方尚某、庞某签订了《广州市二手房买卖及居间服务合同》,约定买卖位于广州市海珠区南洲北路某街的一套房屋,建筑面积为 63.27 平方米,总价款为 141 万元。在合同签订后,买方向中介公司支付佣金 31150 元。

后买卖双方就涉案房屋的学位占用问题产生争议,买方另案起诉卖方要求解除房屋买卖合同关系并双倍返还定金。

2018 年 1 月 4 日,买方谢某、陈某提起本案诉讼称,三方签订合同之前,中介承诺涉案房产对口附近小学学位。在签订合

#### 中介公司被判返还中介费

同且交付定金之后,被告知学位卖方还在占用,且已给小孩报名就读。

为此,买方认为,中介公司没有尽到谨慎合理的居间义务,导致买方在交易案涉房产时权益受损,故要求解除居间服务合同,并返还已付 31150 元中介费、赔偿律师费损失。

一审法院认为,房屋是否具备学位、学位是否可为买受人使用等,均为影响涉案房屋交易价格、交易意向的重要信息,中介公司负有向买受人如实报告与房屋交易有关信息的义务。

本案中介公司在卖方放售涉案房屋时,对卖方要使用涉案房屋对口学校学位

的事实已知情,但未如实告知买方,损害了买方利益,因此无权收取中介服务费,律师费并非诉讼的必要费用,故判决中介公司返还中介费 31150 元。二审时,广州中院判决驳回上诉,维持原判。

广州中院表示,中介公司应当对掌握的可能影响房屋交易的重要因素如实告知买受人,不得有所隐瞒或提供虚假情况。如果中介公司隐瞒影响房屋交易、价款的重大事项,甚至为促成合同订立收取中介费而提供虚假情况、损害委托人利益,买受人被错误信息误导签订合同导致合同不能继续履行的,中介机构无权获取中介费甚至应当承担损害赔偿赔偿责任。

### 案例 2

#### 房屋面积与实际相差 3m<sup>2</sup>

2018 年 4 月 29 日,买方张先生、刘女士通过中介公司——广州市朗正房地产代理有限公司的居间服务,与卖方潘女士签订了《房屋买卖合同》,合同约定:卖方向买方出售涉案房屋,建筑面积约 94 平方米(以房产证面积为准),该物业按套出售,买卖双方同意该物业成交价为 366 万元。

在签订合同之前,潘女士没有出示房地产权证,也没有提供涉案房屋查册信息。在签订合同后,张先生、刘女士向潘女士支付 5 万元购房定金,向中介公司支付 36600 元中介服务费。

后来,潘女士核实房地产权证后,告知涉案房屋在房产证上的实际面积为 90.77 平方米。为此,张先生、刘女士提出因买卖合同中约定的面积是 94 平方米,故购房总价应扣减多算的面积价款。

#### 中介无法拿到全部中介费

而潘女士认为双方约定的房屋交易价格是按套出售,且签订合同时亦说明了因房地产权证不在身边,合同中载明的面积只是大概的面积,而且合同也约定了以房产证面积为准,故不同意扣减购房款。

后张先生、刘女士以合同约定的房屋面积与房地产权证面积不一致为由,不同意支付购房款。

新快报记者了解到,潘女士另案起诉要求解除合同,要求张先生、刘女士支付违约金,而张先生、刘女士提起反诉,要求潘女士返还定金并支付违约金。法院认定,卖方未尽产权证出示义务、买方未尽审慎审查义务,双方对合同解除负有同等过错,而买卖双方过错均系中介公司急于履行审查义务所致,遂判处解除合同,卖方退回 5 万元定金。

而在本案中,朗正公司向法院提起诉

讼,要求张先生、刘女士支付中介费 36600 元及逾期付款利息。

一审时,法院认为,买方张先生、刘女士在签订合同前已察看房屋了解涉案房屋的整体情况,且在卖方表示暂无法提供房地产权证,亦无涉案房屋查册信息的情况下仍选择继续订立合同,故合同合法有效,买方应按合同约定支付中介费 36600 元及相应利息。

判后张先生、刘女士不服,提起上诉。二审时,广州中院认为,中介公司在促成房屋买卖合同订立时,未提供涉案房屋的产权查册信息或要求出卖人出示产权证明,违反了诚实信用、勤勉尽责等原则,且中介公司违反审慎注意义务,故中介公司与买方对合同未能继续履行均有过错。为此,广州中院酌情改判刘女士、张先生向中介公司支付 1 万元中介费及相应利息。