

绕过中介“跳单”交易 法院判买家付2%违约金

去年广州房地产中介协会咨询案件中超三成问政策、三成问纠纷

3月15日,广州市房地产中介协会(下称“协会”)发布了2021年存量房交易咨询及纠纷调处工作简报。去年,该会共处理近800件咨询案件,超三成咨询政策,另有三成咨询交易过程中纠纷如何解决。同时,协会还发布了六大典型案例,这些案例对规范市民购房,避免违约遭受损失有很大的借鉴意义。

■采写:新快报记者 王彤



■购房时需看清合同条款约定,以免违约遭受损失。
VCG供图

部分典型案例

案例1

中介承诺返3万佣金 成交后离职不认账

2020年6月,黄先生在某中介门店经纪人朱某的推荐下,购买了花都区某一新楼盘的房子。签合同前,经纪人朱某向黄先生表示,只要跟他购买该楼盘的物业,待黄先生完成房屋的网签备案后60日内,他返佣3万元给黄先生,于是黄先生与朱某签订《返佣协议》。

随后,黄先生在微信告知朱某表示其已完成房屋的网签备案。朱某一开始以开发商未结佣为由,让黄先生再等等,到2020年10月直接拉黑黄先生并停机。黄先生来到朱某任职的中介公司,公司表示朱某已在8月底收到该成交物业的佣金,并在9月初向公司提出离职。对于黄先生与朱某私下约定返佣一事,公司并不知情。黄先生要求公司承担3万元返佣,公司不同意。于是黄先生向法院起诉经纪人朱某。法院根据黄先生提供的《返佣协议》《预售备案信息查询》《微信聊天记录》和当事人陈述予以证明等,认为返佣条件已达成,《返佣协议》的3万元属债务,应当偿还,予以支持。

但有着相似情形的陈先生就没这么幸运了,陈先生向协会反映他在某楼盘附近遇到经纪人赖某并加了微信,经赖某介绍在黄埔区某楼盘买了一套商品房,赖某曾向他口头承诺房屋成交后返佣2万元给他。现房屋已完成过户,但经纪人赖某失联了,他不确定赖某是哪个中介公司的经纪人,希望通过协会联系到赖某。经核查,赖某未办理房地产中介服务人员信用信息卡,未持有业务水平证书,故无法确定其身份及任职机构,对陈先生的求助无法提供协助。

协会提醒

扫码了解经纪人信用状况

在选择中介服务时,应要求从业人员出示《广州市房地产中介服务信用信息卡》(注:该卡为广州市住房和城乡建设局制),扫码查询其任职机构是否一致,并了解其信用状况。如无法出示信用信息卡,应谨慎选择。若房地产中介机构及从业人员作出任何服务承诺,应以书面为准,确保自身利益不受损。

案例2

中介带看房后“跳单” 法院判承担违约金

买家张先生通过某中介公司经纪人陈小姐介绍到谢女士出售的物业看房,当天陈小姐拍了照片作为同一户型的参照图片,为之后的房源推广做准备。陈小姐表示谢女士这套房子的户型及价位很抢手,如张先生有意购买可以向谢女士支付诚意金。为了留住锁定房源,张先生签订《购房意向书》,约定3天后签订《房屋买卖合同》,并向谢女士支付1万元诚意金。3天后,张先生称因个人原因不愿意购买,让陈小姐通知谢女士不用签订《房屋买卖合同》了,要求中介公司协助退回诚意金1万元。

两个月后,陈小姐得知张先生与谢女士在两周前私下办理了房屋交易登记手续。于是中介公司以《购房意向书》为据,主张张先生需向其公司支付房屋交易价格2%的中介费。张先生认为其最初已告知不购买谢女士的房屋,之后的交易并不是陈小姐促成,拒绝支付。在协商无果的情况下,中介公司向法院起诉,要求张先生支付违约金。

经法院查明,《购房意向书》没有违反法律的相关规定,是张先生和A中介公司真实意思表示,是真实有效的。A中介公司提供的照片,客观反映了张先生通过陈小姐首次获得谢女士房屋出售的信息。根据看房的照片、双方当事人的陈述,以及《购房意向书》约定,张先生应承担相应的违约责任,故法院判决张先生向中介公司支付房屋交易价格2%违约金。

协会分析

是否“跳单”关键看证据

该案例属于比较常见的“跳单”情形,如案例中的中介公司要求支付中介费或者违约金,最重要的依据是:第一、作为购房者,首次获得房源信息是否通过中介公司经纪人介绍,是否有签订看房纸或带看房的相关记录;第二、房源是否中介公司的独家房源。只要有证据证明确实属于跳单行为,中介公司就能通过《民法典》去进行维权。

案例3

一人名下房改房 配偶也是共有人

梁先生跟太太商量,想把自己在越秀区的房改房出售,考虑置换一套电梯房。一周后,中介公司为梁先生找到了有购买意向的陈先生,最终双方协商房价为280万元,以一次性方式支付房款,并约定2天后签订房屋买卖合同。

在签合同当天,梁先生带上资料独自到中介门店签合同。这时,中介提醒梁先生他太太是否可以到现场签名。梁先生回复说已经和太太商量好了,而且房产证只有他一个人的名字,他一个人签合同就可以了。签订合同后,陈先生按约定支付梁先生10万元定金,并约定10天后到不动产登记中心办理相关手续。

到过户当天,登记部门工作人员告知双方,该房屋属于房改房,需要夫妻双方同时签名才能办理相关过户登记手续,但因为梁太太去了外地,当天无法到场补签名,双方只好重新约时间办理过户登记手续。几天后,梁太太回家在社区内看到刚刚张贴的前期房屋电梯加装公示,与梁先生商量认为一旦电梯加装成功,房屋可能会有几十万元的升值空间,280万元的售价过低。于是,梁先生以太太未在合同上签字,合同无效为由,拒绝继续办理过户登记手续,并表示会把定金退还给陈先生。但陈先生认为自己已按照约定支付定金,并已准备好一次性付款的资金,也按双方之前的约定去办理了过户手续,梁先生现在拒绝履行合同,应当按照合同约定赔偿违约金,即交易价款的20%。而梁先生坚持以不动产登记部门要求房改房必须夫妻二人都签名方可办理过户登记为由,现在太太未签名,故自己不存在违约,应当是合同未成立,只要退回10万元定金就可以了,并认为是中介没有告诉自己,房改房的出售需要夫妻双方签字,是中介失责。由于双方意见不一致,梁先生回复需要5天时间考虑才能最终决定。

法律代价

需承担房价20%的违约责任

梁先生多方咨询律师后,才知道自己的行为构成表见代理,在陈先生按约履行合同的情况下,如果以太太未签字不同意出售房屋解除合同,自己需承担房价20%的违约责任,而且还需支付中介费。虽然房屋升值,但仍不能抵销所赔付的违约金。再三衡量后,梁先生告知中介公司愿意继续与陈先生重新办理交易过户手续。

相关链接

三成咨询为 “如何妥善处理纠纷”

2021年,广州市住建局将有关房地产中介管理职能下放至各区住建局,消费者因此更优先选择各区住建局受理交易纠纷,协会全年立案处理的消费者投诉中介的案件为14宗,较上年下降50%。但协会接待和处理消费者有关存量房转让、住房租赁的咨询案件数量有较大增幅,全年共处理786宗咨询案件。具体如下:

咨询存量房交易的相关政策法规,如广州现时的限购限贷政策、如何核查自身购房资格、如何确定首付款比例等,约占35%;

咨询交易过程中出现纠纷后应当如何妥善处理,其中签约后卖方反价、一方当事人因合同约定不明而不配合履约、银行调整房贷政策导致放款迟缓引发纠纷等情况较为突出,约占30%;

咨询存量房网签、住房租赁合同网上备案办理流程、规定及注意事项等,约占15%;

咨询如何查询房地产中介机构的备案情况、从业人员的实名登记情况以及中介信用状况等,约占12%;

咨询中介服务费收费问题,包括收费标准、收费项目、收费依据,以及如何支付中介服务费(如:是否可分段支付中介费)等,约占5%;

其他咨询(如:涉及外市房屋的交易纠纷、房屋继承析产等),约占3%。

这些被较多咨询的问题,可登录如下平台的交易知识专栏了解:

协会网站(www.gzrea.org.cn)
协会微信号(gzrea2010)