中介冒房东之名虚构委托合同

购房者房子没买成 20万元定金也没了着落

甬上第三眼

因为中介提供了签有房东名字的房产销售独家委托合同，在宁波务工多年的老檀，在没见着房东的情况下，与中介签订了总价为194万元的购房合同。合同约定：首付60万元，分三次支付，其余房款办理按揭；20万元定金支付后一个月，办理房屋过户手续。

老檀支付定金后，中介以房东在国外为由，迟迟不办过户手续。老檀几经周折，找到了根本就没出国的房东，这才知道，中介当初给他出具的那份委托合同竟然是假的，房东委托销售的条件是全款到位才能过户。更蹊跷的是，房东当初委托的房产中介，并不是跟老檀签订销售合同的这一家。

最后，因没有能力支付全款，老檀不但房子没买着，20万元定金也没了着落。

1 信了中介，付了20万元定金

去年九十月份，老檀在宁波国家高新区的卉旺中介看中了一套房子，位于明湖花苑，面积108平方米左右。

老檀提出让房东过来洽谈，中介说房东付某去国外了，他们可全权代理。中介还拿出一份房产销售独家委托合同，说这是房东委托他们出售的，上面签有房东的名字。中介又向老檀出示了房产证、房东身份证复印件以及土地证等资料。

老檀看到，委托合同内容包括该房屋为独家委托，房东不得再委托其他中介公司销售，也不能自行销售；房东不与受托方推荐的客户私下成交等条款。他看不出有啥问题。

经讨价还价，去年11月12日，老檀以194万元的价格，跟卉旺中介一名姓项的委托代理人签订了购房合同，合同上除了盖有卉旺房产经纪有限公司的印章外，还有法人代表的印章。

按照合同约定，老檀首付60万元，分三次支付，签订合同之日需支付定金20万元，可抵扣房款；2017年12月20日前，再付20万元，办理过户手续；另外20万元在2018年1月20日前支付；余款134万元委托中介办理30年商业按揭贷款。

合同另外约定，定金由中介代收并监管，过户当日交付给委托代理人项某。

2 房子迟迟未过户，后来卖给了别人

去年12月中旬，老檀打电话给中介，说第二笔20万元已准备好，要中介通知房东来办过户手续。中介称房东还没回来，要等等。此后连续好几天，中介要么说房东在国外还没回来，要么说首付60万元全部付好才能过户。

老檀开始怀疑其中有诈，便根据房东身份证复印件上的地址，四处打听。几经周折，去年12月27日，老檀终于在邱隘一小区找到了房东付某。而这时，中介还说房东在国外。

付某向老檀证实，他确实有房子在中介处，是出售带委托销售的性质。付某表示，他在签委托合同时就已约定好，要全款到位才办理过户手续。

老檀当时就懵了：中介给他提供的那份委托合同里根本就没这个条款！接下来，他多次找到中介，要求对方履行当初签订的合同，但始终没有结果。

再后来，老檀得知消息，就在他四处奔波要求房屋过户时，房东付某已于今年1月23日同他人签订了买卖合同，价格为220万元。老檀认为，这是典型的“一女二嫁”。

无奈之下，老檀只能向法院起诉，将房东付某作为第一被告。直到上了法庭，那份委托合同的真相才浮出水面。该合同根本不是付某签的，而是史某冒充付某之名签下的。史某当时的身份，是甬尚居中介的法人代表，而这份房屋买卖合同上盖的却是卉旺中介的印章。

老檀要求被告双倍返还定金40万元，卉旺中介、甬尚居中介和史某承担连带责任。

3 法院判决：购房合同对房东无法律效力

记者从判决书上看到，对于老檀的诉求，付某称，他只是向鲍某签订了房屋买卖协议，并未向卉旺、甬尚居或者其他中介及个人出具过房产销售委托合同。据了解，鲍某是一个经常向中介提供房源的人。

卉旺方面称，甬尚居是他们的加盟公司，允许使用他们的办公场地。甬尚居在他们的场地同老檀签订了房屋买卖合同，并以他们公司作为中介方，加盖了他们的公章，但他们实际并未参与此事，都是甬尚居的法人代表史某和其员工项某在操作，跟他们无关。

庭审当天，史某并未到场。其代理人称，房子没买成，主要原因是老檀的月收入不符合银行按揭贷款要求。原告表示房子不买了，走法律程序，他们才又找到了另外的买主，并完成了过户。

对此，老檀向记者强调，史某等人根本没向他拿过办理按揭的材料。

法院最后认定，鲍某有权在2018年1月20日前将该房转卖，但卉旺、甬尚居和史某并未获得付某授权，即无权代付某与老檀签订涉案房屋买卖合同。史某擅自制作的房产销售委托合同未经付某追认，对付某缺乏约束力，故原告老檀与甬尚居员工项某签订的购房合同，对被告付某不发生法律效力，原告要求被告双倍返还定金等诉讼请求缺乏事实依据和法律依据，法院不予支持。该案的第三人依附于被告，原告向被告主张的诉讼请求不成立，原告向第三人主张的诉求亦不成立。如果原告要求第三人承担民事赔偿责任，可以另行主张。

据此，法院驳回了老檀的诉讼请求。

4 二手房市场仍有待进一步规范

针对老檀的购房经历，做了多年二手房经纪的老李剖析说，普通的购房者对这样的陷阱确实防不胜防。在老李看来，付某跟鲍某签订的那份合同没啥问题，鲍某再委托给项某在业内也是允许的，但项某在跟老檀签订购房合同时，应该如实告知该房的真实情况，即告知该房是房东售卖给了中介，并允许中介在一定期限内转卖。如果没有如实相告，那中介是要负责的。至于冒房东之名，弄出虚假的委托销售合同，那就不是简单的违规了，性质更加严重。

几天前，记者拨通了史某的手机，对方承认，老檀当时把定金打到了他的账户上，后来他就转交给了公司老板。目前，公司老板因其他事件已被警方控制，所以甬尚居中介实际上已倒闭。至于冒房东之名签委托合同一事，史某说，房东把房子售卖给公司，公司有权处理。随后，他表示记者问得太多了，挂掉了电话。记者再拨，他就不接了。

记者随后发现，卉旺中介在网上所留的电话号码几乎都打不通了，查询发现，网上有多起涉及该中介的投诉。针对其中一起吃掉购房者押金的投诉，鄞州区相关部门回复称，因该公司业务违规操作，于2017年12月取消了其网签资格。宁波国家高新区市场监管部门也回复称，执法人员对该企业的登记地址进行了现场核查，证实该企业未在登记地址实地经营且查无下落，已将该企业列入经营异常名录。

一名曾在甬尚居中介短暂工作过的员工告诉记者，该中介的不少做法都不太规矩。在该员工看来，监管部门虽已采取很多措施来规范二手房市场，但实际操作中依然有不少问题。二手房中介入门门槛较低，人员素质参差不齐，不少人都是冲着这块业务好挣钱才入行的，有的人原本就居心不良，如果再碰到公司暗地里纵容，那他们就会为了把房子卖出而不择手段，隐瞒实情、一房多卖等情况就出现了。

他说，在二手房中介市场，不少业务人员都不是本地人，一旦出事，就采取拖或者赖的办法，实在不行就玩失踪，导致购房者维权相当困难。

记者 程鑫 张贻富