

# 购房者被误导,将部分房款打到中介公司账户 这10万元购房款是否会“打水漂”?

## 律师:可起诉中介公司不当得利

“我买房子付的那10万元,会不会‘打水漂’了?”近日,宁波的方女士焦灼万分。本来很快就可以拿新房子了,现在却面临此前付的10万元房款可能“打水漂”的问题。为此,她走进了镇海区法律援助中心咨询。这是怎么回事呢?

### 另存10万元 才能享受“存15万抵30万”

事情要从2017年下半年说起。冯女士看中了镇海区的一个楼盘,面积不大,总价79万元。当场,她就付了5万元定金。

当时,房产商有个活动,“存15万抵30万”。冯女士手头刚好有钱,就向房产商支付了20万元现金。

过了几天,房产商的业务员联系冯女士,说如果要参加“存15万抵30万”的活动,需要向指定账户另存10万元,才能生效。

冯女士想着,反正交房时也要付尾款的,手头也有闲钱,错过了这样的活动太可惜,于是,2017年11月,她又向这个指定账户存入10万元。

冯女士算了一笔账:房款79万元,自己分三次一共支付了35万元,加上“存15万抵30万”活动,相当于已经付了50万元。交房时,自己再付29万元就可以全款买下这套房子了。

然而,还是出了意外。这个月,房产商通知冯女士来缴纳尾款,一共是39万元。

怎么多出了10万元呢?冯女士赶紧前往房产商处核实。

房产商明确表示,并没有收到冯女士最后存入的这10万元。

钱去哪了呢?冯女士拿出收款发票准备再理论。这一看,她自己也傻眼了——发票抬头写的收款方是一家房产中介公司,并非这家房产商。



### 房产商没义务 将这10万元追认为房款

镇海区法律援助中心值班律师在了解事件过程之后作了分析。

冯女士最关心的是,房产商是否应该将这10万元追认为房款?

律师认为,发票上记载了双方当事人的名称、标的及金额,已符合了合同的必备内容,可被视为双方就某付款事项达成了协议。而合同具有相对性,仅约束合同双方的权利与义务。冯女士手中支付10万元的发票的对方当事人并不是房产商。因此,房产商并没有义务将这10万元款项追认为房款。

其次,冯女士称是接到房产商业务员的电话后,才向指定账户完成10万元的转账。虽然冯女士可能疏忽大意而忽略了发票抬头,但是在转账的过程中,冯女士应该清楚收款方到底是谁。因此,冯女士在转账到房产中介公司这一行为中,自己也是存在错误的。由于冯女士声称房产商的业务员指导其如此打款,但并没有确实的证据,因此这一错误并不能归责于房产商。

### 房产中介公司 需要归还这10万元吗?

律师认为,根据《中华人民共和国合同法》第五十四条规定,因重大误解订立的合同,当事人一方有权向人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。此处的重大误解是指行为人基于对行为的性质、相对人以及标的物的品种、质量、规格和数量等的错误认识实施的民事法律行为。冯女士认为自己这10万元是作为房款转账给房产商的,因此在打款给房产中介公司时,其对行为性质及相对人都有错误的认识。

根据《中华人民共和国民法总则》相关规定,冯女士可以在知道或者应该知道撤销事由3个月内向人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。如果法院或仲裁机构认为撤销申请成立,那么房产中介公司需要向冯女士归

还这10万元款项。

另外,《民法通则》第九十二条规定,没有合法根据,取得不当利益,造成他人损失的,应当将取得的不当利益返还受损失的人。冯女士可以以返还不当得利为由,将房产中介公司起诉至法院。如果房产中介公司届时无法拿出合理的证据,证明其与冯女士之间存在中介合同或为冯女士提供过中介服务,则房产中介公司应向冯女士返还这10万元的不当得利。

冯女士听完分析,焦灼的心情终于有所平静。但是,值班律师还是告诉冯女士,由于不知道房产中介公司手头到底有哪些证据,所以诉讼还是存在一定的败诉可能性。

提醒:

### 转账时务必 确认收款方身份

买房对大多数人来说都是一件大事,是大宗钱款交易。法律援助中心律师也借此提醒市民,买房子时至少要注意这几件事:

1. 签订合同时务必确认卖方姓名或名称,并仔细阅读责任条款及免责条款。
2. 在合同上签字时,请务必确认合同非空白合同。
3. 转账时请务必确认收款方身份。
4. 索要发票时,请务必确认发票抬头及款项性质。

首席记者 王颖 通讯员 朱启雯

## 男子为何莫名 摊上200万元“债务”? 原来是“借”给公司的 私人银行卡惹的祸

本报讯(记者 孔玲 通讯员 关耳)“这件糟心事让我身心疲惫,不仅成了被告,还差点要赔偿200万元。”昨日下午,宁波的姚先生说起这从天而降的官司,还是一脸无奈。

去年11月,姚先生收到宁波法院的起诉书,说他被宁波某公司起诉,要求返还不当得利200万元。“我就是一个普通职工,怎么成了被告?还得还200万元?”百思不得其解的姚先生说,为了弄清这场突如其来的官司,他第一时间联系了承办法官。

承办法官详细介绍了案情。今年31岁的姚先生曾是某国际贸易公司的职工。供职期间,因为公司业务所需,姚先生曾将私人银行卡“借”给了公司,用于收取和支付业务往来款。但自从2016年12月姚先生从该公司离职之后,这张银行卡也就作废了。而起诉姚先生的宁波某公司曾通过这张银行卡,与姚先生曾供职的这家国际贸易公司有过汇款往来。

在调查过程中,宁波某公司表示,双方公司确实曾有过业务往来,但之后并无任何债权债务关系。2016年6月,该公司工作人员因操作失误向姚先生的银行卡汇款669万元。汇款当天,公司就向姚先生催还该款项。此后,姚先生通过其他账户归还了一部分款项,但仍有200万元一直拖欠着。

对此,姚先生则表示,双方公司一直存在业务往来,这笔款项是正常的交易汇款。再说,自己的银行卡只是“借”给公司当做业务款项的“中转站”,本人并没有获取这200万元。

在庭审过程中,姚先生还向法院提供了一份授权委托书,表明是公司委托他收取了宁波某公司669万元的汇款,并将其中663.7万元于当日转至他人账户。同日,更有其他两家公司汇款469万至宁波某公司的关联企业。这足以说明,该笔款项是公司之间的业务往来款,与自己没有关系。

经核实,宁波某国际贸易公司的负责人对出具给姚先生的授权书表示认可,并说明669万元是双方公司之间的业务往来款,与姚先生个人无关。

“综合相关证据材料,法院认为这笔业务款与姚先生无关。”承办法官表示,2018年12月底,经法院依法审理,判决驳回了宁波某公司的诉讼请求,还了姚先生清白。

不过,承办法官也提醒,根据银行卡管理规定,个人银行卡及其账户只限持卡人本人使用,不得出租和转借。一旦出租或出借银行卡,不仅影响到国家的金融安全,也会给本人带来诸多风险隐患,发生纠纷甚至要承担相应法律责任。

特别要注意的是,如果职工因公司要求将个人银行卡用于公司业务款项收支用途的,一定要和用人单位签订协议或委托书,并在使用过程中注意保存证明材料。像姚先生一样,一旦发生纠纷,就可以维护自己的合法权益。