

售卖不能网签过户的限售房

宁波一中介被住建部门暂停网签权限

买家5万元定金被房东吃没;还被判支付中介费、律师费合计2.4万元

因为一套限售房,宁波一购房者5万元定金被房东吃没,竟还被房产中介告上法庭……

昨天,事件中的买家,给记者传来了她收到的法院判决书。记者也向法院确认了判决书的真实性。



事件

今年8月初,杨女士、中介方宁波觅居房产经纪有限公司(以下简称“觅居房产”)、房主,三方共同签下《存量房屋买卖中介合同》,交易位于江北的悦士庭小区内一套118平方米的住宅带一个车位,总额共计305万元。

按照约定,合同签订当天,杨女士先支付5万元定金(可抵扣房款);在今年8月24日前支付87万元首付款,12月31日前支付33万元首付款,余下180万元尾款待买方委托中介办理贷款后支付。

合同同时明确,在首付款支付前办理网签。在合同末尾,写明这是一套限售房源,限售期要到2021年11月30日才满。

当天,杨女士还和觅居房产签订了一份《佣金确认书》,写明杨女士须支付给觅居房产佣金28590元。按照协议,杨女士先支付了5万元定金,以及16500元的首笔中介费。

另外,买卖双方还签订了一份《补充协议》,注明“双方约定2020年8月24日付首付并办理抵押与网签居间”——这里,网签变成了网签居间。

就网签与网签居间这两个概念,房管部门回答说:官方只认网签备案,网签居间只是居间性质,是两个不同的概念。

而按照杨女士的说法,当时,她是觉得“即使限售期内不能过户,但真如中介所说可以网签锁定房源也是好的”,所以在签约当天,支付了定金和中介费。

但支付定金之后,杨女士发现限售期内的房源根本无法实现真正的网签备案,于是拒绝支付首付款。8月24日,杨女士没有按约付首付。

按照法院判决书所示,随后,觅居公司多次联系杨女士支付首付款、办理网签居间合同和抵押手续,杨女士方面均表示己方首付款未到位。

9月8日,房东通知杨女士解除合同。中介则把杨女士告上法庭,要她支付剩余的中介费。

官司

觅居房产的诉讼请求有二:一、要杨女士支付中介服务费59420元并支付一定利息;二、要杨女士赔偿律师费3000元。

中介费怎么忽然变这么高了?

虽然《佣金确认书》明确的中介费是28590元,但合同上的约定是:违约方要承担全部中介服务费75920元。

75920元减去杨女士已支付的16500元,正是59420元。

杨女士则认为是觅居房产有错在先,提出反诉,要求退还已支付的16500元中介费,并支付3300元赔偿金。

杨女士认为,觅居房产未将宁波市限售政策的实际内容告知她,虚假承诺限售房屋可以网签,向她推荐并居间了涉案房屋,恶意

与她签订了这份根本无法履行、存在严重政策障碍和事实障碍的合同,混淆网签居间和网签的概念。

那么,觅居房产是否存在隐瞒重要事实、虚假承诺涉案房屋可以网签等违约行为?

据判决书,在今年的11月20日,江北区住建局向觅居公司送达《关于暂停宁波觅居房产经纪有限公司网签的通知》,表示:其在处理信访过程中发现觅居公司就涉案房屋委托代理过程中存在居间代理限售房屋的行为,该行为违反了宁波市《关于加强房地产经纪管理的实施意见》第九条的规定。依据《宁波市存量房屋转让合同网签及备案管理办法(试行)》第二十一条之规定,决定暂停觅居公司网签使用权限。

判决

但江北区人民法院认定,觅居公司履行了如实告知义务。

其一,法院认为,觅居公司工作人员先表示可以网签,又多次向杨女士方面告知网签锁定与网签居间事宜,并强调不是网签合同,杨女士方面之后亦未提及网签,并向觅居公司询问网签居间合同事宜,表明其已知晓涉案房屋不能办理网签。

其二,对于购房合同上写的是“网签”、补充协议上写的是“网签居间”这一问题,法院认为,写有“网签居间”的这份补充协议,与写有“网签”的主合同具有同等法律效力,系对主合同原约定的重新修订。

其三,法院还认为,双方微信聊天记录显示,杨女士方面只说资金未到位,并表示中介方违约,但并没有明确说是因为无法办理网签而拒绝支付首付款。直至诉讼前,杨女士也未就网签居间事宜提出异议。因此法院认定,杨女士是知道“网签居间”的意思的。

最终,法院判决——杨女士作为完全民事行为能力人,对当前购房政策适当了解后,在明知

涉案房屋系限售房屋的情况下,仍然选择签订房屋买卖合同,相应的履约风险应由其自行承担。

觅居公司作为专业服务房地产交易的公司,在明知涉案房屋系限售房屋的情况下仍促成买卖双方签订合同,亦存在过错。

本案系杨女士未按约支付首付款导致了合同不能继续履行,综合衡量合同的履行情况、当事人的过错程度等因素,结合公平原则和诚实信用原则,法院酌定杨女士应支付中介费、律师费合计24000元,其已支付16500元,尚需支付7500元;对杨女士的反诉请求不予支持。

对于这一结果,杨女士表示不服,认为一审判决违背了“不能从过错中获益”的民法原则,决定上诉。

最后,我们再次提醒——慎买限售房!

同时,在二手房交易,只要有了交易意向,就可以去办网签!不需要先签线下合同!不需要先付定金或首付款!更不需要先还清按揭或抵押贷款!

网签,可以防范很多交易风险!

记者 曾梅

宁波电网首个储能电站投运 相当于17万个普通充电宝

本报讯(记者 戴晓燕 通讯员 李富强 金迪)“目前越瓷变10千伏储能电站放电曲线正常,现场设备启动正常……”12月23日上午10时,随着国网宁波供电公司人员顺利完成并网操作,我市首个电网侧磷酸铁锂储能电站——110千伏越瓷变10千伏储能电站在宁波杭州湾新区成功投运。

越瓷变10千伏储能电站项目是浙江省首批网侧储能示范工程,总投资达4000万元,采用预制舱式结构,占地面积仅为两个篮球场大小,选用的是能量密度大、循环寿命高的磷酸铁锂电池。整个电站由6个储能单元集装箱、1个汇流单元集装箱和1个集控单元集装箱构成,每个储能节点安装1.4兆瓦时磷酸铁锂电池组,通过2个500千瓦逆变器(PCS)柜升压后,与110千伏越瓷变10千伏侧实现并网。

这是宁波电网首次引入储能站概念,可以实现在用电低谷时段进行充电储存电能,高峰时段通过变电站向电网放电,补充用电缺口。储能站总电量8.4兆瓦时,相当于17万个普通充电宝。

据了解,越瓷变10千伏储能电站临近杭州湾新区汽车智创小镇,该小镇拥有省内唯一、亚洲最大的汽车设计研发中心。储能电站将成为区域级应急电源,在电网故障或极端环境下,实现毫秒级切换供电,为小镇插上了强有力的“充电宝”。



储能电站外景