

中介纠纷 剪不断理还乱

来源(亿房网)

随着房屋中介市场的不断壮大,越来越多的房屋交易通过中介完成,但是由于房屋中介市场管理不健全,房屋中介企业服务不诚信的经营行为时有发生,出现了既离不开中介,又对中介服务处处提防的现象。为了既能充分利用中介在房屋交易中的作用,又能更好的维护好自己的合法权益,记者就分析了房屋中介八种常见纠纷,并提供相应的对策。在购买二手房时,一定要小心挑选房屋中介,谨慎处理房屋中介纠纷。



■ 纠纷一

因支付意向金引起

中介带买方看房,一旦客户流露出购买意向,中介往往会趁热打铁,说服买方支付意向金并要求签订居间合同,而且会解释支付的只是“意向金”,而不是“定金”,如果买卖不成还会退还。但等到买方不想买要求返还时,中介却说已交给卖方变成了“定金”,如果反悔会被没收。

买方付“意向金”的时候,一定要看清楚居间合同对意向金是怎么约定的。通常中介提供的《居间合同》写得密密麻麻,字又非常小,买方往往在中介的催促下粗粗看一下就签了字,根本不清楚意向金是怎么变成定金的。《居间合同》其实比正式的买卖合同都重要,其中玄机很多,但在二手房买卖中往往被忽视,特别是里面约定的“意向金转定金”的条款。



意向金转定

售房屋已得到李四的同意。合同签订后,李四却提出说他从来没有同意过。这时买方可能已经支付了定金或者首付款,纠纷由此产生。

根据法律规定共有财产出售要得到所有共有人的同意,否则合同无效。很多人认为合同无效就不会产生任何法律后果,这种看法是错误的。《合同法》规定合同无效后,有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失,双方都有过错的,应当各自承担相应的责任。因此如果确实没有证据证明李四同意卖房,那合同无效,张三应当赔偿买方的经济损失。但如果张三无力赔偿,买方能不能追究中介公司的责任?

记者认为要看中介公司有没有过错。如果中介公司有过错,比如中介未对李四的授权进行审核,那么中介应当赔偿。如果中介没有过错,那么中介就不必赔偿。

■ 纠纷四

因未充分了解房屋情况引起

买方付了定金后发现房子的朝向不是中介告知的南北朝向,或者发现房子渗水,这些情况在第一次看房时没有发现,买方于是提出退房,但此时房东不肯退还定金。买方能不能向中介索赔定金损失?

这类案件买方败诉率非常高。中介只是根据自己的知识和房东的描述将房屋的情况告知买方,“看房”会产生非常重要的法律后果即“认可房屋的现状”,包括朝向、位置、格局、质量、装修等等,买方看了房又认为自己没有看清楚而提出退房通常不会被法院所认可,除非有证据证明卖方故意隐瞒房屋的缺陷。即使中介有意误导,买方也很难就被中介误导的事实进行举证,因而会将自己陷入很不利的地步,所以买方不能轻信中介或房东对房屋情况的描述,一定要自己亲自查看,仔细询问。

■ 纠纷五

因中介提供信息不真实引起

比如某人找人假扮产权人,并持产权人的身份证和产权证通过中介出售房产,安排了看房,中介通过一般的审核和调查不可能了解产权人系假扮(比如外表酷似产权人),那么中介就不用承担责任。因为《合同法》第425条所规定居间人承担赔偿责任的条件是“故意隐瞒重要事实”或“故意提供虚假信息”,如果中介受到他人的欺骗而信以为真,并且凭其



中介提供信息不真实

经验和能力都不能分辨,那中介就不是一种“故意”的心理状态,甚至也没有过失,在这种情况下,中介的审核义务已经完成,不应为他人的欺骗而赔偿。

■ 纠纷六

因吃差价引起

中介吃差价有很多做法,有“明吃”也有“暗吃”,常见的有三种:

第一种,卖方明确表示将房屋卖给中介,中介再卖给第三方。此时卖方与中介成立买卖合同关系,因此中介即使吃差价完全合法。

第二种,卖方委托中介以不低于一定价格(如200万元)出售,而中介售价高于委托价(如210万元),则双方成立委托代理销售的关系。

第三种,在第二种情况下,如中介按最低委托价以委托人的名义与自己或与自己有密切联系的第三方签订买卖合同,再将房屋加价卖出获利的,则委托人可主张溢价部分。



中介吃差价

■ 纠纷七

因签约过程不规范引起

中介人员良莠不齐,一些中介业务员不按规范操作埋下许多纠纷的隐患。比如:签了合同后不给正本而只给复印件、私收中介费、引诱甚至欺骗客户交纳定金、将各方缴纳的税费故意算错等等。

买卖双方既需要中介人员提供的服务,又不能轻易相信中介的承诺特别是口头承诺,对中介的话一定要冷静判断而不能全听全信,必要时最好上网核实或者向其他专业人员如律师咨询。

■ 纠纷八

因混淆居间及代理行为引起

中介从事居间服务,但也有一些时候中介只是一方的代理人,在授权范围内行事,此时中介所实施行为的法律后果应由委托人承担,不能将中介实施的代理行为与居间行为混为一谈。

在一起案件中,买卖双方约定买方支付的定金及房款由中介转交卖方,此后由于双方发生纠纷,买方起诉中介要求中介退还已收的房款,最终法院认定由于双方均授权中介转交房款,中介也在事实上将房款转交给卖方,因此要求中介返还房款没有法律依据和事实依据,故而驳回了买方的请求。

(请作者速与本报联系 以奉稿酬)

■ 纠纷二

因跳中介引起

跳中介通常有两种情况:

第一种情况:买方看房时签了《看房确认单》,看了房以后,买方通过其他中介公司成交。

买方通过其他中介公司成交的原因可能是其他中介公司不收或少收佣金,也有可能是通过其他中介公司谈下来的成交价格更低一些。如果是前一个原因,毫无疑问买方应向一家中介公司承担违约责任。但如果是后一种原因,买方实际上是按新的交易条件达成的合同,其目的并不是为了少付佣金,所以不应当承担违约责任。

第二种情况:买卖双方与中介签订《居间合同》后,为了规避中介费,买卖双方先协议终止合同,再跳开中介直接成交。但《居间合同》不只是一个买卖合同,还包括居间合同的内容,即使买卖双方终止了合同,也只能终止买卖合同,不能终止居间合同,这种情况下买卖双方仍然应当向中介承担违约责任。

■ 纠纷三

因合同无效、终止引起

合同无效的情况较为常见。比如:房子的产权登记为张三和李四,签合同同时只来了张三,张三可能会出具一份委托书说明他已得到李四的授权,或者只是口头上告诉中介出