

投诉实录

背靠背签房屋买卖合同 中介“欺上瞒下”吃差价

投诉人 陈女士
投诉时间：2019年6月

2019年6月2日，消费者陈女士通过某房产中介的张先生购买房东刘女士的房子，陈女士无意中却发现张先生故意隐瞒真实房价，房东开价187万元，中介告知195万元，存在欺诈行为，陈女士要求张先生尽快

以187万元成交或退定金10万元。

陈女士称当时谈价格和签合同同时，中介张先生没有让买卖双方见面，谎称房东刘女士等不及逛超市去了，让陈女士先在两份合同上签字，一份是居间合同，写明陈女士支付中介费3.7万元；一份是房屋买卖合同，写明房屋成交价195万元，陈女士当天支付定金10万元。在陈女士准备离开的时候，

突然看到房东刘女士也从中介出来，谈话中发现原来房东刘女士提出的到手价是187万元。刘女士表示，中介张先生称买卖合同写明195万元，是便于陈女士可以提高贷款额度，所以她就没有多想。

陈女士随后多次与中介沟通，但都没有得到回应，无奈之下，只能向浦东新区消保委求助。

◆记者连线

浦东新区消保委收到陈女士的投诉后，工作人员迅速联系了中介张先生，但对方却理直气壮地称自己不存在欺诈，合同写明195万元成交价，告到哪里都没有用。

为了解决这一投诉，工作人员约请三方到消保委进行现场调解。调解中，房东刘女士表示张先生确实说过合同写195万元是便于提高贷款额度，还说这个价格包含了中介费和税费。对于上下家当面的证词，张先生无法反驳，慌乱中拿出了一份补充协议，上面有刘女士手写的“房东到手价187万元”的字样。原来房东和中介有协议，陈女士非常不满，坚决要求退回10万元定金。张先生称定金已经给刘女士了，无法退还。刘女士则表示自己拿到定金后随即给了张先生2万元，因为当初答应交易成功将分四次返回给中介8万元。

调解到此，这次房屋交易的基本情况已经清晰，中介在居间服务中，利用为上下家

沟通信息的便利，欺上瞒下，多收服务费。刘女士称自己当初只想赶紧卖房子拿到钱给儿子买婚房，其实她的心里价位是190万元，中介压她价。陈女士说自己心理价位也是190万元，中介抬她价。原本很完美的一次交易，却被中介的贪婪导致交易失败。

从行业规范来看，《房地产经纪执业规则》第27条第1款规定：“房地产经纪机构收取佣金不得违反国家法律法规，不得谋取委托协议约定以外的非法收益，不得以低价购进（租赁）、高价售出（转租）等方式赚取差价；不得利用虚假信息中介费、服务费、看房费等费用。”明令禁止房地产中介“吃差价”。而《房地产经纪管理办法》第二十五条（二）明确则规定中介或经纪人不得有“对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价”的行为。因此，“吃差价”行为本质上来看，是不法房产中介采用欺诈的手段订立

合同，非法获利，损害消费者权益的行为。消费者如果遇到这类情况，甚至可以依据新《消保法》第五十五条，主张自己的权利，要求中介对多收的差价进行退赔。

消费者如何避免被“吃差价”，消保委建议如下：

一是最好三方见面、透明交易。房屋买卖十分复杂，所以在交易前应与对方有所沟通。在交易时，最好能买卖双方和中介公司都见面，做到透明交易。

二是不见面也要看委托代理合同。在无法见面的情况下，应该要求中介公司出具卖方或买方的委托合同，一般委托合同中会写明价格及中介代理权利范围，这就有利于保证买卖双方的利益。

三是查看相关证件查明真假房源。

四是不让中介公司代理两房。

五是多方了解信息。之所以被吃差价，与买、卖方不了解房子的信息也不无关系。

◆律师说法

上海翰鸿律师事务所合伙人金玮律师分析认为，房地产经纪机构与房地产经纪人员“吃差价”的行为已构成违规，相关行政主管部门可介入调查并作出相应处罚。

“《房地产经纪管理办法》第二十五条已明确规定，房地产经纪机构和房地产经纪人员不得对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价。”金玮律师指出，房地产经纪机构和房地产经纪人员若违反前述规定，构成价格违法行为的，由县级以上人民政府价格主管部门按照价格法律、法规和规章的规定，责令

改正、没收违法所得、依法处以罚款；情节严重的，依法给予停业整顿等行政处罚。

金玮律师坦言，就房屋买卖交易价格，应由交易双方直接见面接洽与确认，并签订书面的房地产买卖合同与房地产买卖合同，而不宜背靠背实施，同时中介服务费等也应以书面方式予以确认，以免房地产经纪机构与房地产经纪人员居间藏“猫腻”。

此外，金玮律师也提醒，房屋交易双方应当面就交易细节等事宜予以沟通洽谈，并通过书面合同方式予以确认，而非盲目轻信房地产经纪人员的说法。 记者 金勇



（长按二维码可进入微信「法律服务」专属频道）

一周之“最”

最“没良心”的假口罩生产者

近日，河南长垣市公安局根据微信消息破获一起制售伪劣口罩案，当场查扣口罩生产机器7台，成品口罩3万余只及部分原材料，制售伪劣口罩的程某因涉嫌非法经营罪被刑事拘留，目前正在追查已售出口罩。下一步，长垣警方将加大案件侦

办力度，对制假售假行为实行全链条打击。

长垣县公安局正对程某已售出的伪劣口罩进行追查。同时也欢迎和鼓励广大人民群众举报违法犯罪线索。

此前，长垣县市场监管局也发布通告称，对当地卫材生产企业提出要求，不在疫情期间，哄抬物价；严格按照《医疗器械生产质量管理规范》要求组织生产，控

制好产品质量，确保出厂医疗器械产品安全有效。

此外，河南飘安集团有限公司工作人员介绍，公司也注意到近两年市场上出现了仿冒“飘安”的产品，公司方面一直在联合市场监管局和警方进行打击，目前已打击了几个生产假冒“飘安”品牌的口罩生产小作坊。

（金勇 整理）

主笔闲话



新型冠状病毒肆虐神州，全国上下都在全力抗疫。大难当前，姑且不说能奉献多少，但至少不要添乱，每个人恪尽其责，才是应有之理。这种情况下，却仍然会有一些不良商家浑水摸鱼，想发“国难财”，对于这些人，必须依法严惩，以维护国家正常的经济秩序。

防疫如战役，每个环节都容不得差

“战疫”中容不得“马虎”

错。最前线的医患在奋力与病毒抗争，后勤物资是这场战役最有力的保障，而所有人都在竭尽全力减少出行，以消减传染的可能性，戴口罩、勤洗手、不聚集，希望能早日将疫情扑灭。即使在这种情况下，居然还是挡不住极少数人的贪婪，有的制造劣质口罩，有的超高价贩卖医疗物资，有的甚至假借捐款信息大肆行骗……不仅仅是当牟利，甚至有可能造成他人防护时出现问题，感染

上疾病，引发一系列的不良后果。对此，即使不站在道德的角度去评判这些人做法是否昧良心，非常时期，执法部门理应使出霹雳手段，快速打击这些违法犯罪行为，依法惩治，以儆效尤。

如今，防疫工作已经进入攻坚阶段，容不得半点马虎，只有迅速对违法行为予以整治和惩处，才能保障我们能更快地打赢这场“战疫”。

金勇

维权周刊

Right-protection Weekly

本刊主笔：金勇

简讯

嘉定启动

未成年被害人综合救助项目

□记者 季张颖

本报讯 近日，在嘉定区党建（群团）服务中心，一场爱心义卖活动正在进行，15个小小的身影站在自己的摊位前卖力吆喝，而这场义卖所有的收入将全部捐赠给嘉定区人民检察院所办理的刑事案件中的未成年被害人。义卖活动之后，嘉定区人民检察院与中国中福会出版社共同启动“绽放·微笑”未成年被害人综合救助项目。

记者从采访中获悉，家庭经济困难、受到身心创伤、愿意接受救助的未成年被害人是综合救助项目的重点关注对象。项目启动之后，中国中福会出版社党员编辑将与救助对象一对一结对，建立日常联络，关注未成年被害人生活情况和心理状况，赠送书籍、书卡，鼓励被救助的未成年被害人参加中福会“小伙伴读书会”活动、中福会出版社校外教育书画班等，帮助他们在阅读学习、培养爱好中抚平创伤，在全社会的关爱下更好地成长。

活动中，七色花“爱心驿站”也同时揭牌成立，作为“绽放·微笑”未成年被害人综合救助项目的“工作站”。参加慈善义卖的小伙伴们将所得收入进行捐赠，并获得“小小慈善家”奖章。

奉贤区司法局

助农民工领工资过好年

□记者 夏天

本报讯 挽回农民工经济损失80余万元，调处拖欠农民工工资纠纷39件，代理仲裁、诉讼案件167件……近日记者从奉贤区司法局获悉，该局创新发展“枫桥经验”，为解决农民工欠薪纠纷提供“事前排查+事中调解+事后修复”的“一条龙法治保障”和“最多跑一次”承诺，让每一个农民工家庭安心过好年。

据介绍，奉贤区法律援助中心依托区公共法律服务中心大平台，持续深化申请法律援助“最多跑一次”承诺，开通维权“绿色通道”，切实维护困难职工合法权益。2019年，奉贤区法律援助中心共接待农民工来访来信法律咨询1025人次，代理仲裁、诉讼案件167件，受理农民工讨薪46件，挽回经济损失80余万元。

奉贤区司法局多措并举，为解决农民工欠薪纠纷提供“一条龙法治保障”。近期，全区各级人民调解组织共排查并调处了拖欠农民工工资纠纷39件。

嘉定警方

对电信诈骗案件集中收网

□记者 季张颖 通讯员 徐波

本报讯 临近年关，一些不法人员瞅准了机会，精心编织各类骗局，做起网上招摇撞骗的勾当。近期，上海市公安局嘉定分局启动岁末年初“强控案、强破案”专项行动，并针对电信网络诈骗开展集中收网。记者获悉，经过打击破案和防范宣传双管齐下，此类案件破案同比大幅上升，而接报案件总数则同比下降19.3%。