# 通过中介买卖房产的注意事项

□贵州君跃律师事务所 王说雨

很多人以为将二手房交易事宜委托给中介,自己就可以高枕无忧了。殊不知,房产中介主要负责的是与房屋买卖有关的程序性事宜,许多具体问题还须自己把关。而在实践中,许多二手房买卖纠纷都有中介参与,甚至是买方卖方与中介的直接纠纷。

因此,无论是对卖方还是买方来说,即使通过中介买卖房产也还 是有许多需要注意的事项。

### 卖方:

### "全权委托"要慎重

"全权委托"是指房主委托中介代理自己行使全部权利,可以代为确定交易条件、签订合同、办理过户手续等。一旦中介公司为自己的利益而对购房人做出承诺,房主就要对购房人承担相应后果。

"独家代理"是指房主承诺只 委托某一家中介代为出售房屋,不 得自行或另行委托其他中介出售。

这种情况下,如果中介因某种 原因不积极出售房屋,房主就会比 较被动,即使自己寻找到合适的出 售机会也可能面临中介索要约定的 费用。

虽然说从法律角度分析,这种 未付出劳动却索要费用的约定可能 属于不具备效力的"霸王条款", 但毕竟还是会带来麻烦和风险。

所以,如果委托中介卖房,尽量不要采取"全权委托"或"独家代理"的方式。如果非要采用上述的方式,应在合同和授权委托书上 做出一定限制,比如委托书上标明"签订合同或收款须由产权人本尽得自确认方为有效"、确定独实代理的底价是多少、明确中介代理权的有效期限到何时止、不能按约定时间和价格出售如何处理等。

# 产证原件保管好

在委托中介交易的过程中,中介往往以方便代理为由要求房主把《房屋所有权证》交给中介代为保管,这对售房人是极为不利的,一旦卖家和中介发生什么纠纷,中介往往会扣住产权证不还。即使房主能通过诉讼等方式要回产权证,可能也会投入相当的时间和精力。

因此,卖房人可以把相关产权证、身份证的复印件交给中介,需要原件时可由产权人亲自出面办

即使是复印件也可以做一些必要的设置,比如在产权证或身份证 复印件上标明授权范围等约束性语 言。

如果需要交付产权证给中介保管,也应由中介出具正式的收据作 为证明。

### 亲自确认交易内容

卖方应该坚持在签订合同等交易的重要环节由买卖双方及中介三 方共同确认相关交易条件,并共同 在合同上签字确认。

有时中介会欺瞒买卖双方"吃差价",这种情况下中介肯定不愿让交易双方见面。

亲自交流确认交易,还能避免 中介为促成交易而故意隐瞒一些房 屋的实际情况,比如房子存在缺 陷,本来房主是如实告知中介的, 但有的中介为了赚取中介费,故意 隐瞒不告知购房者。一旦交易完成,购房者追究,中介已经收取到 中介费,往往推脱"售房者没说" 或者"购房者已知"。

# 签署文件不留空白

售房者在签署合同等文件时, 一定要仔细审核文件内容,如果有 空白之处,要么要求明确填写要么 用笔划掉相应空白。

以往曾经发生过这样的案例, 购房者称有自己签名的合同与自己 见到的不同,虽然签名是真的,但 合同中的一些空白处被中介或对方 事后填写了对自己不利的内容。此 时要证明那些内容在签订合同时不 存在是有一定困难的,因此在签合 同时就应尽量杜绝这样的可能。

### 明确付款时间

在委托中介代为售房的过程中,往往涉及中介代收房款,或者涉及中介代收房款、垫资、转按揭等手续,可能涉及购房者先把相关款项打给中介的情况。如果事先有约定,对于购房者而言,把房款付给中介就等同于付给了售房人,而有的中介会拖延把相关款项交给售房人的时间。

虽然现在有些地方出台规定, 二手房交易的资金不能走中介公司 账户,而由银行代为操作,但这规 定能否有效落实是个问题,而且不 排除因为某种原因各方不愿意采取 此种方式。

如果涉及上述问题,在与中介签订的合同中,应该把中介代为收取上述款项后多长时间把相关款项转交给售房人、如果不按时转交如何承担违约责任作出明确的约定。

### 明确所有费用

在与中介签订正式协议之前, 应该先就委托中介售房可能发生的 费用、这些费用由哪一方承担、委 托中介代为处理的所有事项都进行 明确约定,并把相关费用标准形成 书面文件,由各方确认。

这样可以避免在合同签订后的 履行过程中,因费用承担问题产生 争议,那时即使买卖双方能达成解 约的一致,也会涉及中介收取的费 用因已促成合同签订而不愿退还的 问题

# 买方:

# 承诺须书面落实

对买方来说,许多委托中介进 行二手房交易时卖方需要注意的事 项,买方也同样需要注意。

比如,亲自确认交易的各项具体内容,签署文件不留空白等等。

除此之外,委托中介购房也不能放松自己的警惕,购房者也要自



己多尽审核义务。

如果发现交易中的一些不正常的情况和疑点,而中介拍胸脯保证没问题,不妨让中介把相应保证落实在书面上,以免发生问题后口说

### 注意"意向金"陷阱

在向购房者提供房源之初,中介往往会提出要求支付数额大小不一的"意向金"、"看房费",并辅以"房源紧张"、"多人有意购买"等让购房人心急的理由,还会通过一些手段造成一种紧张的氛围,让购房者不加思考、不仔细审核就交钱、签订书面文件。

购房者一定要注意,不管中介 制造的气氛多么紧张,只要是涉及 交钱、签署书面文件,就一定要慎 之又慎。

对于付款条件、退款条件、成 交的具体内容等关键问题都要仔细 问清楚,而且必须在书面文件中有 清楚的体现。

### 明确服务内容和费用

为赚取中介费,有时中介公司 会和房主串通来坑骗购房者,以买 卖双方签订购房合同为支付数额不 菲的中介费的条件。而购房者与房 主签订购房合同支付了中介费后, 意外就来了:

有时是房主毁约不卖房子了, 而购房者可能发现依据买卖合同追 究房主的违约责任很难,而依据与 中介的合同,中介费又要不回来 了.

有时是因为一时不小心购房者 被房主指出违约,并且据此解除合 同,不但前面交的定金或预付款被 当作违约金扣下,已支付的中介费 更是没地方要去了。

因此在找中介提供购房或中介服务时,就中介提供的全部服务内容应一一列清,每项服务内容的价格和收取条件、时间也都应尽量明确。

# 交钱要有凭据

无论是中介费、意向金、还是 代为转交房主的房款,都要同时索 要相应的票据,不管是正式发票还 是收据,上面都应该有中介的公 音

車。 切记不能把相应款项交给中介 后不索取票据或只有某个工作人员

签字的收据。 有的中介公司管理不规范,可 能被工作人员私下卷走款项。如果收款的凭据上没有公章,中介公司往往 不予认可。

所以,必须记住交费就要索要有 公章的票据。

# 先审核再签字

在与中介打交道的过程中,可能 涉及到中介要求购房者在很多文件上 签字,这时必须详加审核。

这些文书包括《委托合同》、《居间合同》、《授权委托书》、《看房单》、《意向书》、《佣金确认单》等,有时中介会在看房过程中或看房前不经意地拿出一份《看房单》,说这只是公司要求员工带客户看房前的一个手续,没什么约束力,要求买房者签个字配合一下。

如果你轻信这只是一份《看房单》 不仔细看看就签字,那可能过不了多久,中介就会拿着它向你要钱,那时你才发现,这个《看房单》上的内容还包括你的一些承诺和义务,并且已经签字确认。

本不重要,重要的是文件的内容,即对双方的权利义务具体是如何约定的,只要涉及签字的书面文件,哪怕是一个登记资料,都要先仔细看清楚再决定是否签字。

在律师看来, 文件是什么名字根

遗失声明

周粉所遣失官业执照正副本 号:210114600767583, 声明作 集峰遣失营业执照正副本 号:3102263020460, 声明作 上海市泰贤区前程汽配经查 长失营业 供照 正 本,往后 1022600222724, 声明作出

等:310229600449217, 声明: 上海市奉贤区金漢理发启; 並 业 執 照 副 本 , 往 册 号:2 226600372471, 声 明 作 上海市奉贤区偃乐岛体育; 加工厂造失营业执照正副本。; 号:310226600317933, 声明作; 上海市虹口区景杰编杂启; 专 , 如 原 副 太 , 在 任

上海捷康文化传媒有限公司 失資金換照期本,统一社会信用 码:91310114MA1677610L,市用作 上海市长宁区通通措施店进失 海增值校普通发展1份,代码:31 172320,号码:14771879,声明作 上海景实焊接登备有限公司

58005-07758025, 声明作度。 上海市直定区庫陽镀性会机电经 营都进失回股油用定额发展存根取 100定1本,代码:181001528052, 号 码:01677551-01677600, 声明作成 上海市奉贤区晴晴食品店进失

600303842: 校外登记证止本、税当 342426197107113214、声明作! 上海市直定区马陆债务書会品総 郵流失雲を決断証本、注册号: 310114 00628012: 食品流通许可证別本、许 正額号SP2101141550066405、声明作! 上海市衛行収集を結化から終行

上海市闽行区簿之商化妆品经 建实现务登记证正本、报号:34 :19800625654001;国权通用定 原存根联100元3本,代码:1310 8063,号码:02827801-0282790 8026001-03926050。声明作度

關号: [113101160020996, 声明 上海市崇明县—品香熟会 失官业 英 照 副 本, 注 第 310230600221528, 声明 上海朱级级基包紧有限公 失 极 务 登 记 证 副 本, 税 310114590371636, 声明 上海市黄浦区发现百货商

天官业 英 照 副 本, 注 册 句: 310101600399539。声明作度 上海市松江区水率街道海测美容美 发建进矢官业积但温水 统一社会信 用代码:92310117881LP96887、征照保 号:270002201710110028。声明信度 上海市資油区华斯镇中聚食品选进

於實企訊應正顧本,就一億用代码923 () 1884/1800回日C; 食品股份许可证正確 本, 编号: TY 13101180052260, 声明作成 上海浦东門列紅美聚用品商聯公 司達失世來採用正面本, 证面聯号: (5000060201209070089, (96): 上海 計食品卫生许可证正副本。(沪油) 責证字[2008]第020194号, 严明作成

: 休照正本, 证照编号: 280 100201605050767, 声明作; 上海市奉贤区子域内表底进; 士 執 照 正 本, 注 册 号 10120600734517, 声明作; 上海市奉贤区洪庙福源家典, 失 乘 务 登 记 证 副 本, 报 号 10226580830261, 声明作;

上海市総行区集字保健按庫 世 失 哲 业 极 照 副 本, 注 册 <sup>1</sup> 10112500722958, 证 照 編 <sup>2</sup> 20003201203260302, 声明 作 上海市資通区軟柯定物用品的 世大資金執照副本, 按一社会信用

码:92310101MA18900006,声明作度 上海市岗行区陈涛日期百货店场 失发票领购律、税务登记证正副本, 投号:432501198709230132,产明作度 上海市嘉定区真钢街道小六子 每厅地头上海市信贷税普通及票51 份,代码:3100172320、号码: 26557750-28557800、产明作法

上海市浦京朝区沪京新村街道 朱门拉面镇原央自品经营作可证 朱门拉面镇建央自品经营作可证编 号; 1723101150086699, 产明作成 上海市奉贸区波久家具厂进央 营业共照正副本, 注册号: 310 120600701873; 视务登记证正副本,

税号:310226197006162617:組制 机构代码证证副本,产明作度, 大众出籍市北分公司进入发票8卷: 33520202373001-100-3352020171560 1-700:3352040354801-900:3352030 6198801-900:33520400123200-300:3 3512402710301-400-33520308499001

-400:33520306382201-300:声明作度 声明:上海市浦东斯区光明路423、 425号1-2层为知题强所有的房产, 曾租赁恰上海市浦东新区高东镇精 心阁小吃店并办理了《餐饮服务许 可证》《沪餐证字2009310115160 007)。由于上海市浦东新区高东镇 括6何止经市上海市淮东新区市省 括6何止经市及未粮除支付房用。因 起房屋权利人刘越强登程声明解除 与上海市浦东新区高东镇精心阁小 吃店的房屋租赁关系。并中语注销

此所屋权利人对越强登型产则解除 与上海市测系新区实系。植槽心侧小 吃店的房屋租赁关系。并申请注格 上海市漂东新区高东镇精心网小吃 店的《餐饮服务许可证》,由此产 生的一切纠纷均由刘越强承担。 《計》、"接"少注"行政"等《接

Fai 宽 遠失注領減資登報 1隻媒 021-59741361 13764257378(機信同号)