

商铺已抵押中介仍出售 欲讨回房款遭“踢皮球”

投诉人:孙女士
投诉时间:5月20日

去年9月,我通过某房产中介推荐,购买了浙江的一个商铺,合同价格为145万元,我当场通过中介的POS机首先支付了105万元。后来我收到了收据,但并非是房产中介的,而是浙江那边开发商的。一个月后,双方到当地

房地部门进行网签,却被告知该商铺已经被开发商抵押给银行了,无法网签。

于是,我要求解除合同,并到中介讨说法。我认为,中介在没有了解该商铺的情况下就推荐给我,是不负责的行为,我甚至怀疑中介与开发商一起有欺骗我的嫌疑。

我的钱是付给房产中介的,我当然要求中介退还105万元房款,然而却遭遇中介的

“踢皮球”。中介称,这笔钱款是被开发商收取的,收据也是开发商开,退钱应该找浙江开发商。

钱款是房产中介收的,收据却是浙江的开发商开的,我到底该向谁讨回已经支付的钱款呢?无奈之下,我只能向浦东新区消保委求助,希望能帮我讨回房款,以维护我的合法权益。

◆记者连线

接到孙女士的投诉后,消保委工作人员联系到该房产中介,中介承认孙女士的105万元房款的确是通过中介的POS机收取的。当询问为何是开发商出具收据时,中介解释称,这是因为他们为开发商出售了很多房产,但一直没有收到中介费,所以开发商把孙女士支付的105万元房款当作中介费拨给了中介公司。开发商认可这笔资金,所以就由开发商出具收据了。因此中介认为,孙女士要求退退房款应该找开发商,而不应该找他们中介。

消保委随后联系到开发商。据对方介绍,孙女士知道该商铺已经抵押给银行后,愿意低价接受该商铺,且已经补签了一份协

议,协议里写明:若2018年2月底该商铺还没有取消抵押不能网签,开发商愿意以95万元的价格出售(原价145万元)。孙女士对直接降价50万元动了心,同意购买,双方也签字认可了。但是合同中没有写明“到什么日期为止,如商铺还没有解除抵押就可以退全款”。所以开发商表示,如今孙女士不能退款,只能按照合同办。

记者了解到,当地商铺所在地的工商部门已介入此事,给孙女士提出了3个方案:一是等商铺解除抵押,但是不知道什么时候解除;二是开发商同意退房款95万元,但是目前没有钱,也不知道什么时候能退;三是开发商愿意通过司法途径解决,但消费者

表示时间太长,折腾不起。

消保委表示,房产中介到底是没有了解清楚该商铺情况就推荐给消费者还是故意为之,这都有待作进一步的调查取证。鉴于此投诉案件牵扯多方利益,且与开发商又沟通不畅,因此消保委建议孙女士走法律途径维护自身的合法权益。

消保委提醒广大消费者:房屋、商铺交易金额巨大,购买一定要谨慎,支付定金前一定要对该房产作详细了解,不要一味相信中介人员的口头介绍。此外支付钱款时一定要搞清楚是支付给谁的,接受钱款一方必须出具收款单据,签订购房合同一定要考虑周详,切不可被大幅度降价所诱惑。

◆律师说法

开发商委托中介出售已经作了抵押的商铺,该售房合同是否还有效?房款是房产中介收的,收据却是浙江开发商开的,孙女士该向谁讨回已支付的钱款?我们请上海翰鸿律师事务所合伙人金玮律师为孙女士支支招。

“虽然该商铺已作抵押,但该商铺买卖合同并不因此而无效,该合同继续有效。”金玮律师分析认为,如果孙女士认为房产中介或开发商存在欺诈行为,那么可以主张撤

销该合同,要求返还已支付的全部房款。

金律师告诉记者,从孙女士所遭遇的情况来看,是开发商委托房产中介销售已被抵押的商铺,房产中介是代开发商收取款项的,开发商也出具了收据确认款项,而且该商铺买卖合同是孙女士与开发商之间签订的,所以孙女士应向开发商主张权利。“至于房产中介或者开发商在此中间有无存在欺诈行为,应该视相关证据予以判断。”

“如果孙女士明知该商铺已被抵押而继续签订买卖合同的,那么应由其自行承担相应的不能及时办理网签与过户的风险,这就不能完全归咎于房产中介与开发商了。”金律师表示,鉴于开发商经济偿付能力堪忧而无法退款给孙女士的情况,建议孙女士及时向法院申请财产保全并提起诉讼,追究开发商的相关法律责任,维护自身的合法权益。

法治报记者 王建慧

■简讯

市质监

专项检查粽子商品包装

□记者 王建慧

本报讯 近期,市质量技监局组织对本市流通领域和生产领域的粽子产品进行商品包装专项检查,共抽查80批次,经检验,不合格0批次,抽样合格率100%。本次监督检查依据相关的国家标准和技术规范要求,对流通领域抽取的粽子商品包装的包装空隙率和包装层数项目进行了检验,对生产领域抽取的粽子商品包装的包装空隙率、包装层数、包装成本和销售价格比等项目进行检查。

本次抽查粽子商品包装全部合格,不存在过度包装现象。一是粽子生产和销售企业的环保意识日益增强,认识到过度包装产生的大量垃圾对环境造成的影响难以逆转,同时也浪费过多的资源;二是包装豪华的礼品售价高,往往华而不实。消费者对粽子礼品包装的观念已从倾向豪华包装的礼品逐渐转变为注重礼品的“内在”质量。

市质监

督查燃气报警器检定机构

□记者 王建慧

本报讯 为加强安全计量工作,督促计量检定机构切实履行质量技监部门授权赋予的职责,自6月11日起,市质量技监局启动对全市可燃气体报警器检定机构工作质量监督检查。市质量技监局计量处

相关负责人,本市部分计量专家和相关区市场监管局(质量发展局)计量科(处)负责人参加检查。

本次检查围绕检定机构管理体系、能力建设、日常运行和强制检定执行成效等内容开展,突出了现场盲样试验等环节,重点检查各法定计量检定机构依法履职的情况。对于检查中发现存在问题的检定机构,市质量技监局将要求其进行整改,问题严重的将依法对其进行查处,同时停止乃至撤销其检定资质。

市质监

查获一起假冒化工产品案

□记者 王建慧

本报讯 市质量技监局执法总队近日根据举报线索,会同宝山公安对某化工产品生产、销售企业开展执法检查。执法人员兵分两路,对该公司仓库和经营场所展开排查工作。经查,该公司成品仓库内存放有待销售的6款PLEXUS丙烯酸酯结构胶产品,现场还发现大量产品标签。执法人员依法对上述产品全部进行了扣押,并送至权利人“PLEXUS”品牌授权公司打假部门进行真伪鉴定。

该公司从上家采购丙烯酸酯结构胶产品,然后将部分大包装产品分装成小包装产品,在产品上贴上自行印刷的“PLEXUS”产品标签后销售给客户。该公司未审核上家的产品授权情况,同时印刷产品标签的行为也未得到品牌授权。执法人员共查扣假冒工业胶水237支,涉案货值金额20余万元。

■主笔闲话

重典治乱

提高犯罪成本



手机定位、物流详情、电话号、手机机主信息、学籍档案、公民征信,如此重要的公民个人信息,却被人通过网络大量买卖。有人每月花费10元,可以随时定位某一个特定手机号,也有人每月花费1000元,可以随时定位某些手机号。犯罪团伙买卖公民个人信息包括六大类,已形成一条网络个人信息买卖的黑色产业链。

本报今日的报道,不知读者诸君看了是否有一种“审恶疲劳”的恶感?

如今,诸如此类的唯利是图、不惜出卖他人信息的恶行,实在是五花八门,数不胜数,但为何屡禁不止?笔者不由想起了新加坡的“鞭刑”,尽管手段“野蛮”,却实实在在地震慑了好多违背伦理道德的恶行,让不法分子不寒而栗。

当然,国情不同,不能随便套用。

笔者的理解是,重典治乱,其实质就是要提高违法成本。我们目前的“短板”:一是相关法律法规的不完善;二是惩罚失之过轻。

针对现状,笔者建议,在完善相关法律法规时,必须顶格设置惩罚条例,应该学学新加坡的“鞭刑”精神,大大提高犯罪成本。惟其如此,才是治乱之道。

王建慧

■一周之“最” 最“野”的大学

日前,有媒体发现“河北经贸大学”与“武汉经贸大学”两个网站高度雷同,而在教育部公布的2014所全国高等学校名单内,检索不到“武汉经贸大学”这一院校。河北网信办经过调查,及时关停了该“克隆”网站,并表示将联合公安、教育等部门对涉事网站及相关人员开展进一步调查。

值得关注的是,有的招生诈骗并非“无中生有”,有的不法分子的身份是高校招生办的离职人员或者是跟招生办有千丝万缕关系的人,间接造成招生信息的泄露和招生漏洞被非法利用,从而让犯罪分子能以不同的幌子“量身定制”实施诈骗。有的不少家长有病乱投医,也为黑色产业链的滋生提供了土壤。

专家们建议,教育部门、网络监管部门在高考之后应重点严查“野鸡大学”的非法宣传和非法招生广告,不断压缩“野鸡大学”的生存空间,让广大考生和家长在更安全的招录环境中报考理想大学。

最“假”的体检

近日,受害人马某在株洲美之源健康美容店老板陈某和广州唯托国际生物科技有限公司王某、湖南金彩公司刘某等人引诱下,以免费旅游的名义随公司旅行团赴马来西亚吉隆坡的某知名医院进行免费体检。在相关人员的带领下,马某接受该医院“专家”赛琳教授会诊,赛琳教授称其可能患有肺癌、乳腺癌,而且患癌几率达到90%,并向马某推荐可以预防癌症的治疗方案,马某共花费医药费62.5万元。

回国后,马某对自己的病情产生怀疑,便将体检报告带至株洲市中心医院和长沙湘雅医院找专家进行会诊。专家称其各项指标正常,无癌症病征。马某怀疑自己被骗,于是向株洲市公安局天元分局报案。公安机关成立了专案组开展专案侦办工作。

专案组以犯罪嫌疑人王某为切入点,循线追踪,发现了以广州唯托国际总经理胡某为首,在全国利用海外医疗虚构病情实施诈骗的团伙。天元分局5个抓捕小组分别赴涉案公司总部、药物仓库及白云机场和湖南省长沙市、株洲市开展前期收网行动。警方共抓获犯罪嫌疑人111人,执行逮捕32人,扣押涉案公司赃款1600万元、冻结782万元。

王建慧 整理