

二手房买卖的那些纠纷

法官以案说法提醒消费者切勿违法操作

近年来，各地楼市火爆，二手房市场也受到更多关注。在“二手房”买卖过程中，买卖双方大多会委托房地产经纪公司提供居间服务，代为办理交易手续。随着“二手房”交易活跃度的不断提升，相应涉及“二手房”居间买卖的诉讼案件也逐年增多。当前，“二手房”买卖居间合同案件多以房地产经纪公司为原告主张居间费用的案件居多，房屋买卖双方恶意拖欠或拒付中介费现象突出，暴露出居间合同双方当事人诚信意识方面仍然存在缺失。

本期“专家坐堂”中法官以案释法，提醒消费者在二手房买卖时应注意的问题，切勿违法操作，否则会得不偿失。

【案例一】 提供假房源造成损失 中介承担巨额赔偿

甲中介公司工作人员通过互联网发布一则房源信息，陈某欲购买该房屋遂联系中介公司工作人员。中介公司带陈某看房后，陈某承诺向中介公司支付佣金若干元。后陈某与案外人周某签订房屋买卖合同，中介公司在合同经纪方处盖章确认。合同签订后陈某向周某支付定金10万元，周某将其其中5000元转账至中介公司账户。次日，中介公司前往房管局查房产信息得知上述购房房源为假房源后报警并告知陈某，陈某随即报警，公安机关立案侦查。后陈某要求中介公司赔偿损失未果，遂诉至法院。法院审理后判令中介公司赔偿买方陈某的损失10万元。

【法官说法】

中介公司作为专业的房地产经纪机构，应当保证交易房源真实，谨慎妥善维护委托人的合法权益，否则应为自己的过错行为承担相应民事责任。本案甲中介公司在房地产买卖契约中将自己列为经纪方，促成了陈某与周某签订房地产买卖合同，陈某与中介公司之间成立居间合同关系。甲中介公司应当对周某提供的虚假房源进行核实，而中介公司却未履行相关义务，对涉及房屋产权真实性这一重大事实，没有核查清楚，存在明显过错，造成了陈某的经济损失，因此应承担赔偿陈某购房损失10万元的法律责任。

【案例二】 中介贷款承诺未兑现 逾期违约赔偿谁买单

王某欲购买刘某房产，遂向甲中介公司咨询购房事宜。王某因担心自身存在个人征信问题，就能否办理购房贷款多次向甲中介公司咨询，并将个人征信相关材料信息交付甲中介公司。甲中介公司经多次核实后，明确告知王某可以成功办理相关购房贷款。后王某与刘某及甲中介公司签订房屋买卖合同及居间服务合同，约定由中介公司代为

办理贷款事宜。协议签订后，王某向甲中介公司交纳中介费15000元，向卖方交付购房定金5万元。后因王某征信存在问题，不能办理购房贷款，三方产生争议且协商未果，王某诉至法院。经法院主持调解，中介公司赔偿王某损失50500元。

【法官说法】

根据《合同法》第一百零七条的规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。因此，居间人对其过失的违约行为亦应负责，并进而赔偿委托人的损失。本案中，王某在确定购买案涉房屋及签订《居间服务合同》前，已经向甲中介公司提交了个人征信情况的资料，并就能否办理购房贷款多次向甲中介公司咨询和风险提示。在甲中介公司经调查后明确告知其可以成功办理购房贷款的情况下，王某基于对该情形的认知和对甲中介公司的信任才签订了合同。可见，能否成功办理购房银行贷款系王某是否同意缔结上述合同的非常重要的考虑因素。但是甲中介公司既未提供充分证据证明其已经尽到积极调查义务，亦未对可能无法办理购房贷款的风险进行明确提示，而是明确告知王某经核实可以办理购房贷款，该过失行为导致委托人王某作出错误意思表示，甲中

介公司应对王某支付的定金和佣金损失承担赔偿责任。由于王某对于自己能否办理购房银行贷款亦负有一定的审查注意义务，故根据公平原则和诚实信用原则，法院主持双方当事人达成如上调解协议。

【案例三】 买方购房付税是义务 中介追索获支持

王某与张某及甲中介公司签订《二手房买卖委托代理协议》，约定中介公司买卖双方共同委托，办理产权过户，代缴有关税费，代办房产按揭贷款等事项。后中介公司为王某垫付了代理协议中房屋及车库的税费等共计8207.94元。后甲中介公司诉至法院要求王某返还代垫税费。法院判决王某返还中介公司所代付的相应税费。

【法官说法】

房屋买卖过程中买卖双方要依据法律规定缴纳相应税费，在房地产经纪公司提供居间服务时，为提高交易效率、便利当事人，有时会约定首先由经纪机构代垫税款，最后由买方或卖方转付给中介公司。王某与中介公司之间系房屋居间合同关系，王某作为房屋出售方，按规定应承担个人所得税等税费，甲中介公司为其垫付后，该款项王某应给付中介公司，故对中介公司要求王某返还代垫税费的诉求法院予以支持。

【案例四】 中介未尽如实告知义务 买方可以拒付中介费

甲中介公司与王某、案外人张某签订《存量房买卖及居间服务合同》，约定王某购买张某名下房屋一套，由甲中介公司提供居间服务，查验当事人资格、房屋信息等事项。该合同签订后，因卖方尚未取得涉案房屋产权证，故买卖双方又签订补充协议，延迟办理房屋买

卖交易过户手续。后王某与张某房屋买卖合同解除，王某亦未支付中介费用，甲中介公司遂诉至法院要求王某支付佣金。法院最终驳回甲中介公司的诉讼请求。

【法官说法】

实践中由中介公司促成的二手房买卖交易过程中，三方多签订一份《房屋买卖居间合同》，此合同实际包含三个合同关系，即买卖双方的房屋买卖合同关系及中介公司与买卖双方分别形成的两个居间合同关系，故三方均应依照合同履行各自义务。本案中即是此种情况。按照合同约定，中介公司负有“对买卖双方当事人资格、房地产权属信息的合法性进行查验；向买方准确传达或报告卖方的真实意图”的义务，应对卖方是否持有房产证等情况进行审查，并按约告知买方。虽然买卖双方后期达成补充协议，但中介公司在三方协议签订之时并未告知买方涉案房屋暂未办理产权证书的事实，未履行居间人的如实告知义务，故不能主张居间费用。

【案例五】 中介带看房屋后“跳单” 买方仍要承担违约金

王某与甲中介公司签订《看房确认书》，约定由该中介公司带看房屋，如成功购买则支付房屋成交价的1%作为佣金。还约定如在第一次看房后，委托方已接受受托方服务，跳过受托方直接或通过受托方以外的第三方私下达成交易的，需按房产评估总价的3%支付违约金。协议签订以后，中介公司工作人员带看了涉案房屋后，王某又通过其他中介机构与涉案房屋房主达成交易。甲中介公司遂将王某诉至法院，要求支付违约金。王某在判决生效十日后向甲中介公司支付违约金1万元。

【法官说法】

双方签订的《看房确认书》内约定的禁止跳单条款，意在禁止买

方利用中介公司提供的房源信息，却撇开该中介公司与卖方签订房屋买卖合同，该约定对双方都有约束力。故衡量买方是否跳单的关键是买方有无利用中介公司提供的房源信息、机会等条件达成交易。如果同一房源信息经多个中介公司发布，买家通过正当途径获取房源信息的，有权在多个中介公司中选择报价低、服务好的中介公司，此行为不属于跳单违约。从而既保护中介公司的合法权益，促进中介服务市场健康发展，维护市场诚信交易，又促进房屋买卖中介公司之间公平竞争，提高服务质量，保护消费者的合法权益。本案中王某在中介公司带着房源后，私下通过其他中介机构与房东达成买卖协议，又未能提供证据证实其房源信息非来源于甲中介机构，故属于违约行为。因双方对于佣金的约定未明确区分居间介绍费用和办理贷款、过户手续等房屋交易后续事宜的费用，故法院综合考虑中介公司提供的实际服务及房屋价款、佣金约定等因素，酌定王某支付违约金1万元。

【案例六】 “二手”房屋被查封难过户 中介无过错应获佣金

张某为出卖方、王某买受方、甲中介公司为居间方，三方签订房屋居间买卖合同，张某将房屋一套出卖给王某，另约定合同订立后，由于买卖双方任何一方责任导致合同不能履行的，违约方向中介公司支付合同约定的双方的居间费用。同日，买卖双方分别与中介公司签订佣金确认书。在合同履行过程中涉案交易房屋由于被法院查封，无法办理房屋过户手续。甲中介公司要求买卖双方支付佣金未果。诉讼中，中介公司撤回对买方的起诉。王某被判支付甲中介公司相应佣金。

【法官说法】

中介公司已经促成双方签订房屋买卖合同，买卖双方应当按照各自与经纪公司签订的佣金确认书的约定向经纪公司支付佣金。如因房屋被法院查封的原因导致合同无法履行，则应按照三方所签订的《房屋居间买卖合同》约定，违约方向中介公司支付合同约定的双方的居间费用。故王某依法应当承担支付全部佣金的民事责任。另外本案亦涉及转让被司法机关或行政机关依法查封房屋所签订合同的效力问题。根据《城市房地产管理法》第38条规定：司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的，不得转让。该规定并非效力性强制性规范，不影响房屋转让合同的效力，合同仍然有效。只是根据《物权法》第15条规定的不动产物权变动原因行为和结果行为相区分原则，不发生物权变动法律效果。故房屋买卖双方及中介公司在交易中均应注意审查房屋权属是否清晰、是否存在查封等情形，避免合同虽然有效但实际无法办理产权变更手续的不利后果。

(综合自江苏法院网等)

