

开庭引激辩 究竟该由谁还钱

从法律关系角度细加分析，我感到本案存在两个不同的法律关系：

首先，是李小姐和房产中介公司的居间合同关系；其次，是李小姐和房屋出售方之间的房屋买卖合同关系。当然，他们经过协商，最终并未达成合同。

根据合同的相对性，李小姐完全有权起诉中介公司。当然我也向其告知了诉讼的风险，我方也已准备好追加出售方为被告，或另行起诉出售方作为候补方案。

在法庭上，中介公司认可业务员存在过错，既没有订立任何书面合同，也没有在支付意向金前向李小姐进行确认，尤其是没有确认房屋价格的情况下。

但中介公司坚持认为，在他们主动对中介费作出让步后，房屋的价格已经实际上达到了李小姐的预期，最终没有签订买卖合同的原因是她自己决定观望。

他们认为，这笔钱无论实质是定金还是意向金，李小姐都应向收钱的房屋出售方主张返还，而不应该由中介公司承担。

法院作判决 诉求获两审支持

听了对方的说辞，李小姐心里也有点忐忑起来。更让她担心的是，诉前调解时的调解员和一审法官都曾表示，既然买卖合同没有成立，购房人应当向收取钱款的出售方主张返还意向金。

而我则从合同法的角度为李小姐据理力争：中介为了降低李小姐跳单的风险，此前从不向李小姐披露售房者的信息，所以李小姐并未与出售方有过任何直接接触，也没有与出售方订立任何书面或口头合同。

另一方面，李小姐与中介公司之间的居间协议已通过口头协商而达成了，对于这一基本事实，双方并无太大异议。

因此，中介公司在明知交易价格未达到李小姐预期、未征得她同意的情况下，擅自交付意向金是明显的违约行为，中介公司应承担因其违约给李小姐造成损失的赔偿责任。

最终法院经过审理，基本采纳了我方的意见，判决由中介公司直接支付给李小姐 5 万元。中介公司不服一审判决提出上诉，二审法院审理后维持了原判，很快李小姐就通过执行程序拿回了 5 万元。



房产中介 擅自付出定金 交易未成 通过诉讼讨回

□ 北京盈科(上海)律师事务所 胡瑛

请中介砍价 给出5万元意向金

李小姐由于有购买二手房的打算，便在多个房产中介公司登记了购房意向，随后中介向她推荐了不少房源信息，对于符合自己需求的，就上门实地察看。

经过多次看房和比较，她看中了一处房子，感觉各方面都比较符合自己的要求，唯独价格还是觉得稍微有点高，因此李小姐想在价格方面再跟对方商谈一下。

于是，李小姐委托房产中介公司的业务员陈某去与房东洽谈，并告知了自己的心理价位，也就是在房东开价的基础上再“砍”掉 2 万元。

李小姐表示，如果这个价格能谈成，可以再商量其他的交易细节。



应业务员的要求，李小姐向该中介公司支付了意向金 5 万元，并与业务员口头约定：这笔款项用途为洽谈购买上述房屋的意向金，如在收到该笔款项三日内未能达到她要求的洽谈结果，5 万元意向金应全额退还。

中介公司没有与李小姐签订任何委托或居间协议，只是出具了 5 万元意向金的收据。

中介擅做主 售房者拒绝还钱

过了两天，正在等候消息的李小姐却意外地收到业务员发来的消息。

对方告诉她，自己已经将 5 万元意向金付给了房东的代理人，但是房价仍然是房东最初给出的价格，并未砍价成功。

由于这和原先私下商定的结果

大相径庭，李小姐当即就表示了异议。

业务员随即表示，之所以急着给出定金，是因为他们私下做了盘算，认为可以让出中介费 2 万元，这样一来，本质上还是符合李小姐对于房价的要求的。

乍听之下，这样似乎也有道理，况且定金既然已经付出，李小姐只得继续与房东的代理人协商合同的其他事宜。

但是，最终因为房价、税费负担等一系列条件未能谈妥，正式的房屋买卖合同没有能够订立。

此时，房屋的出售方说什么都不愿意全额退还定金，而中介方面也表示，他们已将意向金支付给房东转为定金，并且主动减让了 2 万元中介费以尽力促成交易，返还定金的事情与他们无关。

李小姐只得找到了我，希望讨回这笔莫名付出的意向金。

欲提起诉讼 选被告颇费思量

一般来说，交易过程中支付的定金属于一种担保，以购房来说，买方支付定金一般是为了先“定”下意向房屋，以避免出售方将房屋卖给别人。

然而仔细分析李小姐遭遇的情况，我认为在合同根本没有成立，甚至连最基本的合同条款——房屋价款、税费负担等都没有协商一致的情况下，意向金转为定金显然是站不住脚的。

而本案最主要的问题是，李小姐到底应该向哪一方主张返还这 5 万元？

显而易见的是，根据中介的说法，这笔 5 万元已经作为定金给了房屋出售方，那么向其主张返还是最顺理成章的。

问题在于，由于房产中介担心购房人“跳单”绕过中介，因此并未告知出售方的信息，李小姐手中并没有出售方的任何身份信息，也没有对方收取定金的书面证据，这种情况下根本无法在法院立案，而是需要做进一步的调查。

而且，据李小姐的初步了解，房屋出售方及其代理人都长年不在上海，以出售方为被告无论诉讼还是执行都会遇到很多困难，以房屋出售方为被告并不是最好的选择。

那么，有没有更好的要回定金的办法呢？对此我们认为，既然李小姐和中介成立了居间合同，钱也是交给中介的，中介就应当对此担责。