

企业看台

裕兴不动产 江宁基石店成立



7月26日,位于江宁利源中路的裕兴不动产基石店正式开业。据了解,这是裕兴不动产在南京开出的第35家店,也是该公司在江宁的第6家门店。

基石店的总经理刘克毅是业内颇具知名度与影响力的资深独立经纪人,在二手房中介行业打拼了近10个年头。

南京裕兴常务副总经理夏小铁表示,“裕兴一向重视加盟商,我们是平等互盈的战略合作伙伴关系。未来,我们鼓励加盟商在周边开设更多加盟店,使3至5家形成小片区,实现资源共享。”

未来,裕兴不动产还计划在溧水、高淳、镇江、扬州开店,跨出南京市,在周边城市实现区域加盟。

快报记者 袁阳

客户逃单成交,中介能否拿到佣金?

【案例精选】

吴先生打算将其位于鼓楼的一套二手房委托中介挂牌出售,再换套大房子改善居住条件。吴先生与中介公司签订了居间合同,双方在合同中约定,吴先生委托中介为其提供居间服务,以不低于78万元的价格出售该二手房,合同还约定,卖方在委托期内私下与买方成交的,视为居间合同成立,应按房屋成交价格的1.4%收取中介服务费。

居间合同签订后不久,中介发现吴先生与中介推荐的看房者汪先生已私下达成房屋买卖的交易,也就

是说,吴先生逃避了应向中介交纳的费用。中介人员找到吴先生收取费用,吴先生却不承认他和中介之间的委托合同,他辩称称:房屋属于夫妻共同财产,自己以个人名义与中介签订的居间委托合同是无效的,并以此为由拒绝向中介支付中介费。多次协商无果后,中介打算将吴先生告上法庭,要求他按居间合同的约定支付中介费。请问中介能讨回1.4%的佣金吗?

【律师在线】

本案例中,吴先生与中介公司已签订了买卖居间合同,并通过中介的推荐

与买方汪先生达成了买卖合同。吴先生所出售的房屋属于夫妻共同财产,但与中介签订的居间合同并非直接处分该房产,并且其后吴先生也已私下与买方达成了交易,说明卖房是吴先生夫妻共同的意愿表示,所以,吴先生主张居间合同无效的辩解不能成立。另外,根据居间合同的约定,中介公司已经促成了交易,吴先生应当按照房屋成交价格的相应比例支付中介服务费。吴先生规避支付中介服务费的行为已构成违约,中介公司可以通过法律途径主张合同约定的佣金。

下了定金又后悔 苦果只能自己吞

【案例精选】

2008年3月,秦先生通过一中介看上了建邺区一套二手房,并在《认购意向书》中同意房屋总价为56万元,一周后签订买卖合同。按意向书约定,秦先生当天付了1万元诚意金,并约定诚意金将自动转为购房款。一周后,秦先生觉得南京二手房价格有下降趋势,经过和家人的商讨,决定暂时放弃购房。于是,他找到中介公司表明了自己的意向,要求退回1万元的诚意金。

秦先生认为,他还没有

签订正式的购房合同,交易行为还没发生,中介理应退还诚意金。但中介公司认为:“议价成功后,诚意金转为购房定金,如购房者违约不买或不依约履行,则诚意金由出售方没收。”另外,收到诚意金的当天,中介已将1万元交给卖房人刘女士,并让刘女士在认购意向书上签字确认,所以交易行为已经发生。对此,秦先生十分郁闷,想知道自己能否要回那1万元,并结束购房行为。

【律师在线】

本案中,秦先生与中介

公司签订的《认购意向书》中对1万元诚意金的性质及用途已作出明确约定,并且中介公司在收到诚意金后已及时将该款交付给卖房人刘女士。此时该诚意金的性质已转化为履约定金,也就是说,秦先生支付的1万元是用于保证与刘女士签订正式的房屋买卖合同,如秦先生拒绝签订合同,则刘女士没有返还1万元定金的义务,也就是说秦先生的主张没有法律依据。

法律支持:江苏东南律师事务所律师 魏伟 本期主持:快报记者 张玮玲

你问我答

关于房产继承

问:我父亲曾立遗嘱,表示去世后将住房留给侄子孙某。孙某病故后,我父亲才去世。这套房该怎么处理?

答:根据继承法的规定,该遗嘱因孙某先于你父亲死亡而失去效力。对于遗嘱涉及到的遗产即房屋,应当由你父亲的法定继承人来继承,你有权利继承该房屋。

关于退房问题

问:我于6月初在江北买了一套房子,可是最近打听了房价,我想退房,但已经签订了正式买卖合同,我能成功退房吗?

答:按规定,在双方签订正式房地产买卖合同之后,买卖双方必须按合同条款履行。如果开发商违约,并符合合同中有关退房的约定,购房者不但不需要承担责任,反而可以追究开发商的违约责任;如果开发商没有违约,购房者想退房,在没有取得开发商同意的情况下,可能会被要求按合同依法追究违约责任并没收定金,购房者在签订正式房地产买卖合同时应谨慎行事。

关于代租房屋

问:我有一位好朋友今年4月调到别的城市工作,他在玄武区的一套房子想租出去,但自己回来一趟挺不容易,想委托我代为出租,我们需要办理哪些手续?

答:你朋友可以委托你代为出租房屋。你应持有授权委托书,境外当事人的委托书应按规定经过公证或认证。

关于办理房产证

问:家住珠江路的读者王先生反映,他于两年前和原房主签订了购房合同,花53万元买下了一套两房,但由于种种原因一直没有办理房产证。近日,王先生打电话给卖房人,要求其协助办理证件,对方说房子已升值,要么再补交10万元,要么从房子里搬出去。王先生不知该怎么办。

答:王先生已与卖房人签订了合同且已经入住,这表示双方都履行了合同,是受法律保护的。房产证仅仅是变更手续的问题,如果是卖房人迟迟不协助办理房产证,王先生可以去法院起诉。

关于共有产权人

问:我于6月初买了一套房,卖主的房产证上只写了丈夫的名字,在进行交易时,卖主妻子也应去房交易中心签字,但中介公司说不用,因为卖主结婚未到7年,有这样的规定吗?如果卖主夫妻已经离婚,是不是房产没有卖主妻子的份儿呢?

答:首先你应该确定房产证持有人的婚姻状态,如果未离婚,那就必须取得共有产权人即其妻子的同意,如果卖主已离婚,那你就必须核实离婚证和财产分割协议对该套房屋的处理(即是否归丈夫所有)。否则,你的交易风险很大。

本期主持:张玮玲 咨询电话:84783615 电子邮箱: kb-jls@163.com

网尚置业 365地产家居网线下机构 城东高尚住宅 9700元/m² 三房 租赁热线:83245226 代办两证、贷款、抵押、垫资电话:81760800 热线电话:84639262、66892088 地址:光华路16号(鑫园旁)