

看上一套二手房,交易没完成——

房主拿着我的房款跑路了

案例回顾

付了10万后房主消失了

前不久,郑先生在一家中介公司看上了一套条件不错的房源,经过实地看房,他对这套房子很满意,并和房主敲定了成交价。由于此房还处于按揭之中,郑先生便通过中介公司签订买卖合同,合同中约定郑先生支付一半房款后同房主进行交割。不久后,郑先生支付了10万元,由中介转交给房主。但令郑先生没有想到的是,拿了10万元钱的房主消失得无影无踪。郑先生为此十分恼火,他找到中介想让中介承担部分损失,中介却表示“可以帮着郑先生寻找房主,但由于事先并没有预料到房主会拿钱跑路,所以不会答应郑先生提出的索赔要求”。

律师说法

买房人可能“房钱两空”

江苏乐天律师事务所律师邱泉认为,处于按揭中的二手房的买卖有以下四种操作方式:第一种,卖方能还款解押取出房产证。卖房人事先将房屋信息放到中介,待找到买家后,签订房屋买卖合同并约定过户时间。卖房人取得定金后到办理按揭的银行申请还款取证,便可以过户并收取卖房余款;第二种,卖房人没有能力自行还款解押取证。卖房人找到买家后签订买卖合同,由买方出钱还清按揭款,从而实现还款、取证、过户;第三种,办理转按揭。即在还款期内,借款人出售作为抵押物的房屋,经贷款银行同意,由房屋的购买人继续偿还未到期的贷款。

在现实生活中,买卖按揭房的现象比较常见,其中又以第一种和第二种情形比较多。第二种按揭房买卖方式最为多见,同时也最具风险。房产中介在操作按揭房买卖时,一般倾向于提议买方支付全部或大部分款项,用于卖方的提前还贷。对买方而言,此时房产尚未过户,房屋产权人仍未变更,风险较大。如果发生卖方

毁约、不肯协助过户甚至“人间蒸发”的话,作为买方的郑先生即使通过诉讼方式也很难购得房屋,通常只能要求房主退还已收房款并承担违约赔偿责任。

中介不需承担无限责任

房产中介提供的媒介服务主要为提供与订立合同有关的真实情况,为买卖双方提供安全的交易环境。房产中介一般应当向委托人披露以下重要事实:房屋的权属情况;房屋的抵押、典当等权利限制信息;预告登记、异议登记等登记信息……如果中介故意提供虚假信息或未谨慎审查义务,而造成客户损失的,中介应当承担赔偿责任。《城市房地产中介服务管理规定》第23条“因中介服务管理不当,给当事人造成经济损失的,由所在中介机构承担赔偿责任。”《合同法》第425条第二款“居间人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况,损害委托人利益的,不得要求支付报酬并应当承担赔偿责任。”

房产中介提供虚假信息通常包括三种情况:一、故意提供虚假信息。例如找人冒充产权人与买

房人签订买卖合同并收取了房款,此行为已涉嫌构成共同犯罪,将承担相应的刑事责任;二、委托人提供虚假信息,中介疏于对该信息的审核和调查。此时,中介将承担相应的民事责任;三、委托人提供虚假信息,中介根据交易习惯进行了审核但未查出,对此虚假信息也予以察觉。同时,中介的核实审查义务也是有限度的。虽然中介对客户提供的材料、证件要承担审核责任,但由于中介的审核并未达到公安人员的专业程度,对于身份证明及印章等的真实性中既无义务也无能力。不过,如果证据有明确瑕疵,依普通人的判断标准就能察觉的,中介仍将承担责任。在本案中,除非中介公司未尽到合理限度的谨慎审查义务,并导致卖方以虚假的身份或房产向郑先生售房,否则郑先生难以追究中介的责任。

如果郑先生想追究中介的责任并让其承担经济损失,就必须有确切证据证明中介对房主资料的真实性没有尽到充分的审核义务,不过这个难度较大。当然,郑先生可以向法院起诉要求房主退款,并向其主张违约责任。

业内提醒

购买按揭房要注意四点

- 1、如果欲购买的二手房存在按揭,要了解按揭额及剩余按揭贷款,与房产的市场价格的差额是多少,以便买方与房主商定合理且风险较低的付款方式。如果该差额低于买方首付或定金金额,应慎重考虑。
2、在对付款方式的谈判中,应坚持由房主自行提前还贷。如果不行,须拟定严密的条款以便做到专款专用(即买方相应房款专用于房主还贷),并约定严格的时间限制和违约责任。
3、如要避免卖方携款逃逸,买卖双方和中介事先也可约定“在办理过户和房屋实际交接前,房主需要提前交付的定金等款项,可以先交存于中介方,在交易最终完成后,由中介方将相关款项移交于卖方人”。
4、应对房屋情况和卖方的身份进行详细调查。由于中介不存在故意或过失的情况下提供了虚假信息,中介并不需要承担责任,因此不能将买房事宜交给中介。 快报记者 张晓燕

Table with real estate listings from Mingfa, Tianrun, and other agencies, including prices and locations.

快报江宁二手房专版

广告订版电话:84725944

Table with real estate listings from various agencies like 中基恒石, 苹果店, etc., with contact info for 李小姐.

汇得邦地产 更多房源请登录: www.025ct.com 全国统一客服热线 400-660-6869

Large table of real estate listings from 汇得邦地产, organized by area like 南方花园, 瑞阳居, etc.