

中介告买房人“跳单”败诉,业内人士自曝—— “购房委托书”是用来吓唬人的

在二手房买卖中,有人为省中介费,想尽办法绕过中介进行交易。前不久,溧水法院审结了一起“跳单”案子,买房人看中一套房源后,与中介签了购房委托书,随后通过另一家收费较低的中介买下这套房。前一家中介认为买房人违约,起诉到法院索赔1.5万,最终败诉。这个判决让不少房产中介不安起来,如果遇到恶意跳单怎么办?律师却指出,其实购房委托书是霸王条款!

□通讯员 六月 快报记者 张瑜

跳单官司

中介告买房人跳单,败诉

去年1月底,溧水人杨凌(化名)想买套二手房,找到当地一家中介。中介的房产经纪人胡晓强(化名)很快为她找了套房子,挂牌价是70万。鉴于杨凌对房子比较满意,胡晓强就提出让杨凌签一份购房委托书。

购房委托书约定,杨凌按成交价的1.4%支付中介费,不得与房主进行私下交易,如果杨凌违约逃避中介费的话,除了要支付中介费外,还须承担违约金、滞纳金及相关损失。

几天后,杨凌在另一家中介看到了同一套房源,中介费只有房价的1.2%。杨凌通过这家中介购买了房子,约定以61.3万元成交。不过,与房主订立房屋买卖合同的并非杨凌本人,而是她的丈夫和公公,后经讨价还价,杨凌支付了5800元的中介费。

很快胡晓强知道了这件事,要求杨凌承担违约责任。可杨凌认为自己有权通过不同途径买房,而且中介并没有损失,不该找她索赔。这种情况下,胡晓强将杨凌起诉到溧水法院。

庭审中,胡晓强坚持认为杨凌签

了购房委托书,私下交易构成违约。不过,杨凌的代理人认为根据习惯和行业惯例,购房委托书实质上只是个看房协议书,看房的那次,杨凌也支付过10元费用。“购房委托书约定,杨凌看房满意后,须经过中介居间订立房屋买卖合同,如不满意,购房委托书就自行终结了。”杨凌的代理人说,“事实上,杨凌看房后,没有与中介订立合同,这就意味着购房委托书已履行完毕,何来中介费?”此外,杨凌代理人还指出,房主并非在一家中介挂牌,原告中介并没有直接促成交易,所以杨凌不违约。

溧水法院认为,房主并不是向一家中介提供了出售信息,胡晓强所在中介没有独家代理权。杨凌经过别的中介购买房子,且产权登记在家人名下,这种行为不属于购房委托书中所提到的与卖房人私下交易。法院指出,中介在与杨凌签订委托购房书后,最终没有促成购房合同的形成,所以无权要求杨凌支付中介费。因此,法院驳回胡晓强的诉求。

业内担忧

这个判决会不会助长恶意跳单

在不少房产中介看来,法院对上述案件的判决会“纵容”跳单行为。

南京房产经纪人魏元平告诉记者,现在几乎所有中介公司,为了防止买房人“跳单”,基本都会要求买房人与中介签订“购房委托书”。

记者在采访中了解到,很多中介都有自己的“购房委托书”范本,内容相差无几,简而言之,就是买房人在中介看过房源必须通过这家中介购买,如果与房主私下交易,就要承担违约责任。“签署协议书的一

年内,如果买房人通过其他渠道买了该房,除要支付中介费,还要承担25%的中介费作为违约金。”魏元平说,他所在的中介也有这样防跳单的规定,这也是“不得已而为之”。但不少房产经纪人却认为,即便签了购房委托书也没多少用,只能吓唬那些不太懂行的买房人,对“跳单”的买房人起不了约束作用。

“房产经纪人是非常痛恨‘跳单’的,我们带人看房、找房源也是付出劳动的,最后客户‘跳单’,我们的工作就是白

费。”魏元平说,有的经纪人气不过,下班后会去敲买房人家的门发泄情绪。“但很少人会想到去打官司,耗时耗力不说,还说不定赢。”而更多情况下,买房人“跳单”,中介根本不知情。

“说来说去,‘跳单’扰乱了二手房交易市场。从道德方面讲,这种行为也是对中介所付出劳动的不尊重。”在得知上述中介败诉的案子后,魏元平表示不能认同法院的判决。“这不是纵容买房人‘跳单’么?如果这样的话,那以后中介的日子可就难过了。”

律师观点

“购房委托书”其实是霸王条款

“中介担心也是正常的,法院的判决可能出于对各方利益平衡的考虑。”江苏森远律师事务所律师郭静芳说,相对于房产中介来说,买房人属于弱势群体,法院的判决可能出于这样的考虑,倾向于保护买房人的利益。

不过对于“跳单”现象,郭静芳认为中介也并非完全没办法。“房产中介接受房源代理

时,最好与房主约定好独家代理,确定这是独家委托房源,在多长时间期限内,如果中介没有帮忙卖出的话,卖房人可另行委托。”郭静芳指出,这样的约定是可以保障中介利益的。

对于“购房委托书”、“看房协议”,郭静芳直言这些东西都带有“霸王条款”的性质,她指出,房管部门并没有明确规定,

所以中介会堂而皇之要求买房人签订这种协议。她建议买房人在签订这样的协议之前,一定要看清内容规定。

不过,郭静芳也表示,并非所有法院都会做出这样的判决,可能双方也会在法院调解下和解。“考虑到中介确实付出过劳动,可能买房人支付一定费用的调解结果是比较合理的。”

央视揭秘神奇记忆术

■研究证明:通过训练的大脑,2天可记住1000个英语单词

■家长可拨打电话免费订票,与世界记忆大师教练进行面对面交流

5月19日中央十套《百科探秘》栏目播出的《记忆大师的秘密》节目引起观众的巨大反响,几位世界记忆大师应邀到节目现场展示了他们惊人的记忆能力,当场揭开神奇记忆术的神奇面纱,他们只想通过此举告诉世人——天才是可以培养的。



世界脑力锦标赛选手接受CCTV-10《百科探秘》专访

2010年的春节联欢晚会上,一个7岁的小女孩表演了让所有观众都惊讶不已的节目——“背诵百家姓”。很多人把这个小女孩称为“记忆神童”。其实,小女孩用的科学记忆法,早在2005年已被引进国内,作为先进的教育方法被很多同学应用到了学习上。该方法能够充分调动大脑内外感应职能,通过训练能有效提高成绩。

新周知教育正是针对中国孩子学习问题,引进上述先进的科学记忆法,推出了一系列权威脑力教育课程,并将举办专门针对青少年在学的小学、初中、高中课

本进行授课内容设置的脑力训练班。旨在使我们青少年学生掌握科学、高效、实用的学习方法和思考模式,提升孩子学习力、记忆力,让孩子凭借最权威的科学研究方法自信迎接“开卷考试”时代的到来。

掌握学习这种科学记忆方法后学生可做到5分钟记忆一篇600字的演讲稿;3小时记忆初三政治、历史任意一册书的重难点知识;1天记忆70首古诗;2天记忆一学期的英语单词;1周记完高中三年语文基础知识;1个月倒背如流新概念英语2册;掌握历史、政治、

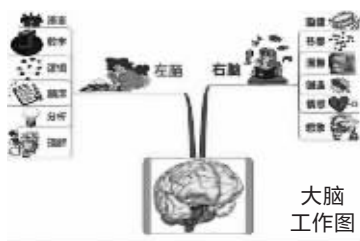
地理、生物等学科重难点知识及题型应试技巧!让学生做到轻松、快乐、高效地学习。

近期,世界记忆大师教练讲师团的老师们将在南京举行观摩会,家长可拨打025-66920296 85710505咨询参加免费观摩会,参与者将现场见证孩子现学现用的神奇记忆术。

由于新周知教育机构举办的观摩会经常出现一票难求的情况,机构负责人建议家长可通过电话预约领取门票。现场通过测试的孩子,有机会参加在南京举办的快速记忆学习班。

科普链接

大脑工作原理



大脑工作图

美国生物学家罗杰·斯佩里博士证实了“左右脑分工理论”。

在现实生活中大多数人更善于使用自己的左脑,以逻辑思维为主,很少人能够做到左右脑协调使用,而右脑的储存量是左脑的一百万倍,提升右脑的使用率,就能爆发无限的潜能和创造力。

孩子面临的升学压力大,如何提高学习能力和思维方法,让大脑更有效地工作,是我们家长更该多思考的问题。

温馨提示 有以下问题的同学需要记忆训练

丢三落四 常会忘记老师布置了哪些作业,经常将要带的课本、文具、作业本遗忘在家里。

鬼画桃符 因为跟不上节奏,而不做课堂笔记,或者笔记做得惨不忍睹。

反反复复 记不住文言文,畏惧背诵课文,或者一篇课文反反复复两三个小时背不下来。

背了就忘 英语单词、名词解释有时家长都记住了,孩子还是搞不定。

效率低下 一天到晚很忙,不知道忙些什么,但成绩还是不好。

临时抱佛脚 小考小紧张、大考大紧张。畏惧考试,临场突击。

不会自我总结 成绩出来了,不能从根本上反省成绩为什么不好。

免费观摩 抢票从速

时间: 11月19日(周六)上午9:00

观摩会地点:南京市玄武区锁金五村16号润锦商务酒店5楼第一报告厅(南京林业大学里面林科院林化所内)

◆体验课内容概要:1.现场传授快速记忆的方法并指导学生如何运用到学习当中,例如快速记忆英语单词、中文信息等。2.现场一对一辅导,短时间发现孩子惊人潜力,用事实和效果说话。3.现场传授脑力潜能开发诀窍,脑力开发专家现场接受咨询。4.免费为孩子进行脑力测验,和脑力开发专家面对面交流。

◆报名程序:1.电话预定观摩会入场券(家庭亲子套票,需家长陪同孩子一起入场) 2.于指定领票点领取观摩会入场券(仅设100个家庭席位,领票时需缴50元座位押金,观摩会入场前凭票退还) 3.凭票免费参加观摩会 4.测试合格者有机会参加新周知教育在南京举办的快速记忆学习班。



承办单位:新周知教育集团
协办单位:新加坡 Nuture Craft 教育集团

领票热线:025-66920296 84710505 领票点:中山北路95号江苏议事园大厦1916室