

房子没买成,没想到违约金如此之高——

109万? 不是总价是违约金!

南京的李女士近期通过房产中介中原地产购买一套二手房,没想到却陷入了面临超百万元巨额索赔的境地。买房时她非常相信中介,看房后第二天就向该公司支付了10万元意向金,又在没见到房主的情况下,在该公司拟定的空白合同上先签了字。但是后来她因为资金问题,没能按时支付首付款。

11月11日,李女士接到中原地产和房主的通知:该公司要求她支付10万元佣金,房主则表示过期将追究其违约责任。按合同约定,她将面临109万元的巨额索赔。无奈之下,她的丈夫邓先生找到快报《淘房》求助。

事件

545万的豪宅 看房第二天就买了

这套二手房位于邓府巷18号,即城中豪宅“长江路九号”,房子面积134平方米,还附带了一个停车位。9月28日上午,中原地产经纪人小孔带邓先生和李女士去看房,夫妇俩发现小孔居然是李女士朋友的孩子。熟人意外相逢非常高兴,买房进展也因此变得非常顺利,夫妇俩对房子比较满意,同时也接受了545万元的价格。9月29日晚7点多,邓先生夫妇依约来到中原地产华桥路店,在该公司的POS机上刷卡支付了10万元的意向金,又在约定支付10万元佣金的“居间代理服务确认书”上签了字,即使房主没到场他们也没有在意,当天就在第一份《房地产买卖合同》(以下简称“合同”)上签了字。

“我们的现金不够,原本是想把现在住的一套房子卖掉,再加点钱买这套房子,不过还是听了他们的建议。”邓先生说,中原地产的人说他在凯润金城房子还会升值,卖掉可惜了,因此他们决定贷款买房。但是,第一份贷款买房的

“合同”房主没有签字,因为想尽快拿到房款,房主要求房款全部现金支付。邓先生说,在买房过程中,中原地产的服务很热情,对他们遇到的各种问题都给出了解决建议。为了避免“限购令”,他们夫妇办了离婚手续,准备通过首付四成贷款六成的方式买下这套房。对于房主全现金付款的要求,他们准备先找亲戚朋友借款,等贷款下来再还钱。10月8日晚上11点多,中原地产的经理和小孔将全现金付款的第二份“合同”送到了邓先生家,他们签字后的第二天,10月9日房主终于在这份“合同”上签字了。

邓先生说,中原地产的人服务很热情也非常敬业,给他们留下了比较好的印象,所以有些细节他们都没有在意,比如国庆节期间他们提出看现场和车位,小孔说小区房源紧张,怕被人跟踪就没去看;他们提出要见房主,小孔说房主外出度假不在南京;10万元佣金的“居间代理服务确认书”签完字后就被收上去了,他们想看也看不到。

109万违约金 买房人进退两难

邓先生夫妇没想到的是,问题接踵而至。签完“合同”的第二天,10月9日上午,小孔终于带着他们去看现场和车位。“是立体车位,高度只有1.55米,跟之前描述的根本不一样。”邓先生说,这个车位无法满足他们的使用要求。更让他们为难的是,银行说离婚后要两个月到半年后才能贷款。之后,他们的筹款也不顺利,根本无法按合同约定的时间支付首付款和履行合同。在他们的一再要求下,“合同”签订一个星期后,中原地产终于约到了房主的妻子顾女士。他们提出了自己的资金难题,顾女士说这房子卖不卖无所谓。于是,邓先生夫妇一方面继续筹款,另一方面和中介协商能不能不买这套房了。然而,11月11日他们却接到了房主签字的“催告函”,要求他们履行合同,否则过期后将追究他们的

违约责任。

此时该中介的做法则让邓先生夫妇感到震惊。“他们要我马上支付10万元佣金,才能帮我去找房主协调,否则房主会根据合同向我们索赔109万元。”他说,这家中介从来没有明确告知他们“违约条款”,这时候他们才发现这份“合同”对买房人非常不利。

记者在这份“合同”上也看到,“10月28日买房人要支付200万现金,过户后16天即拿到房产证当天要支付345万元现金,”也就是说买房人签中介合同后一个半月时间就要付清545万元的房款,此外还有约35万元的税费。在违约条款上,违约方要支付总价20%共109万元的赔偿。邓先生说,现在按合同约定付款肯定做不到了,但如果不买损失更大,“房子没买成还要赔100多万,实在难以接受。”



李女士夫妇就是在这家门店签的“合同”

提醒

签合同千万小心 高额违约金合同风险大

为什么会出现这样的局面呢?邓先生说,关键是他们过于相信中介,他原本以为中原地产是一家知名中介公司,经纪人又是熟人,会为他们买房把好关,提供专业正确的建议。回顾整个买房过程,没有当面和房主充分沟通,签合同也没有仔细看清楚条款,中介也没有提醒,才会签下这样对买方非常不利的合同。

房子没买成,难道真的要赔100多万吗?记者先后联系了房主丁先生和他的妻子顾女士,他们说这套房子不卖都可以,但是这笔交易耽误了他们1个多月的时间,10万元意向金不能退,考虑到买方的损失,可以不追究109万元的违约金,至于买方和中介方之间的问题,他们称管不了。同时,他们不想这笔交易再推迟,想尽快解除合同。也就是说,买方10万元意向金很难追回,如果加上10万元中介佣金,邓先生夫妇至少损失20万元。

针对这笔交易,中原地产相关负责人则一再强调,签订的“合同”没有违规违法,是经过买房人自愿签字确认的,他们只是按照合同约定执行。针对邓先生提出的问题,他们表

示将尽力和房主协调,争取这笔交易顺利完成。

永衡昭辉律师事务所律师王宏说,从法律角度看,只要合同上的签字确实是买卖双方签的,合同的签订是符合法律程序的。

违约条款方面,109万元的违约金只要是双方认可的,就符合法律程序。买方如果觉得违约金过高,可以向法院提出,法官会根据房主的实际损失酌情考虑。总的来说,在签订合同之前,买卖双方都要仔细看清楚各个条款,不管合同对哪一方有利,只要签字后就有法律效力,因此一定要慎重。

业内人士提醒买卖双方,在签订房屋买卖合同之前,一定要充分考虑自身情况,特别是买房人,在没有绝对把握现金付款的前提下,不要听信任何人的建议或者承诺,以免违约后出现巨大损失。此外,要特别注意违约条款,违约金过高的合同一定要仔细考虑。买卖二手房过程中,买卖双方一定要当面充分沟通,一方不能到场的应该出具具有公证过的委托书,让代理人到场协商,以免出现纠纷。

快报记者 文涛

对于此事的进展,《淘房》将继续关注。如果你在买卖二手房过程中遇到问题,请拨打热线:96060、84783564

答疑

意向金到底交给谁

主管部门:除了佣金,中介不能接触任何资金

问:邓先生在这起交易中向中原地产刷卡支付了10万元意向金。记者在“合同”意向金约定一项看到:如果交易未达成,中介将意向金无息退还给买房人;如果达成交易,意向金转为定金,房主同意将这笔钱给中介保管,买卖双方签订《南京存量房买卖合同》或房主把房产证给该公司保管时,才能取回这笔钱。这所谓的意向金该不该交呢?中介收取意向金是否违规?

答:南京存量房管理科相关负责人介绍说,按照相关规定,房产中介公司除了佣金外,不能接触房屋买卖过程中其他任何资金,包括定金、房款等都应该直接交给房主。当前市场环境下,房屋交易减少,房产中介公司资金紧张,如果将定金或者房款交给中介公司,可能会被挪用,严重的甚至无法追回。

佣金为何不写入合同

记者调查:逾期1个月违约金1.5万元

问:在这笔交易中,邓先生签的“合同”里没有中介佣金数额和支付方式。他说,他们签了一份中原地产单独出示的“居间代理服务确认书”,约定支付10万元佣金。但是这份“确认书”被该公司收上去后,连复印件也没有给他。为什么中介不把“居间代理服务确认书”给买房人?

答:在记者的要求下,中原地产出示了这份“确认书”。记者看到,上面约定佣金为10万元,支付日期为10月20日前。在备注的第四条写着:“若未经同意无故延期,南京中原房地产中介有限公司将每天按该居间服务费的0.5%计算逾期违约金。”记者发现,照此计算,截至11月20日,邓先生除了10万元佣金外,逾期1个月还要额外再支付1.5万元的违约金。业内人士指出,“房地产买卖合同”俗称“三方合同”,即买卖双方和中介方的三方约定,对中介费数额和支付方式都可以作相关约定。建议买卖双方都不要签署除“房地产买卖合同”外的其他单方面协议,以免造成额外损失。

为何不让双方见面

业内人士:便于促成成交防止跳单

问:邓先生认为,由于没有见到房主,他们签订的“合同”完全是中介方一手包办。如果在签合同前能和房主充分沟通,可能就不会出现现在的局面。然而,他们多次要求见房主,中介方都以房主不在南京为由,双方没能见面。结果出现了车位信息与实际不符,双方沟通出现偏差,从而让买房人陷入困境。中介为何要采取这种方式?

答:一方面是为了防止买卖双方见面后,可能避开中介方私下交易,即俗称的“跳单”,给中介方造成损失;另一方面,中介方分别和买卖双方沟通,有中介居中协调,更有利于双方达成一致。在二手房交易过程中,只有买卖双方见面详谈,才能充分了解双方意愿,避免纠纷或隐患。

快报记者 文涛