

# 中介帮摇号买房没成,50万服务费退吗

## 法院:扰乱房地产市场交易秩序,合同无效退还费用



视觉中国供图

“

南京一市民看中河西某楼盘,向中介支付高额服务费后,却没买到房。那么,这笔钱还能要回来吗?11月4日,现代快报记者从南京市栖霞区人民法院了解到,此案经过一审、二审,最终法院认定中介退还购房人服务费。

现代快报+/ZKAER记者 邓雯婷

### 案由:没摇号资格,女子花50万找中介帮忙

现代快报记者了解到,南京市民耿丹想要购买河西某楼盘的新房,但自己没有资格参与这个楼盘摇号。2017年4月21日,耿丹和房屋中介杨帆签订了一份合同,大概意思为耿丹委托杨帆购买看中的房源一套,耿丹支付居间服务费50万元。如未能选到满意房源,最迟开盘后7日内服务费全额退还。

为了配合操作,购买过程中还牵扯进案外人张某来共同承办这件事。2017年4月22日,杨帆向耿丹出具《承诺书》一份,内容为:本人杨帆承诺耿丹购买的某某房源,如登记认购合同上有张某的名字,后期产生去名费和关于张某名字更名费等费用由耿丹承担。并承诺待选中的房屋办证条件成熟或完备时,本人无条件配合协调于30日内办理房屋更名手续,否则本人承担一切因前述去名或更名不成功所产生的后果及责任。

很快,耿丹发现,杨帆提供的房源有张某作为共同购买人。而当她向开发商交纳定金100万元后,开发商要求必须在认购合同中将耿丹和张某作为共同认购人才签字盖章。因此认购合同中仅有耿丹本人的签字,并无开发商的盖章及

签字,故该认购合同并未成立及生效。耿丹坚持认购合同应由她一人与开发商签订即她应作为唯一的购买人,杨帆承诺去名但一直没有消息。耿丹要求杨帆退钱,但杨帆认为自己履行了合同只是因为开发商的缘故才没能买到房,双方一直谈不拢,耿丹甚至为此报了警。

### 一审:合同无效,判决中介退还50万

为讨回50万服务费,耿丹向法院提起诉讼。栖霞法院审理认为,杨帆通过将并未打算购买案涉楼盘但已认筹的张某与无家庭成员关系的耿丹作为共同购买人的形式进行摇号,并在相关操作下成功摇号到房号,以此规避耿丹并无参加摇号资格购买的问题。这一行为侵害了其他通过正规程序购买案涉楼盘房屋的购房人的合法权利,也扰乱了正常的房地产市场交易秩序,杨帆及相关从业者以此获得巨额的所谓居间服务费,从张某的证言可见杨帆并非仅为耿丹一人操作上述事宜,即作为中介的杨帆以上述事宜为业,故原、被告之间的合同无效,杨帆因此取得的50万元应予返还。

耿丹所谓的利息损失还能要回来吗?法院认为,耿丹明知自己没有摇号资格,还找杨帆通过不正

规途径购买房屋,她的行为也有过错,法院不支持她要的利息损失。

法院经审理后判决,杨帆退还给耿丹50万元。

### 二审:中介代摇号扰乱市场秩序,维持原判

一审判决后,杨帆不服判决,向南京市中级人民法院提起上诉。南京中院认为,虽然杨帆认为自己已经履行完双方的合同内容,但是耿丹并没有参加案涉楼盘摇号认购资格,她在杨帆的操作下摇号到房号,规避了自己没有参加摇号认购资格的问题。这样的行为侵害了其他通过正规程序购买案涉楼盘房屋人的合法权利。杨帆的所谓操作已超出居间服务的范畴,扰乱了正常的房地产市场交易秩序,一审法院认定双方签订的合同无效并没有不当。

南京中院认为,因为合同无效,杨帆取得的50万元服务费应予退还。虽然杨帆提出不应该退还全部50万服务费,自己也确实促成耿丹和房产商签署认购协议,但是她作为房屋中介从业者,明知耿丹没有参加摇号认购资格,仍为她所谓操作购房,她应该对自己的行为承担相应的责任,自行负担相应费用。法院经审理后判决,驳回上诉,维持原判。

(文中案件当事人均系化名)

### 提醒 购房人和房屋中介应该注意这些

一审法院的承办法官朱悦告诉现代快报记者。作为购房人,在购房前一定要仔细了解所在城市关于商品房买卖的相关政策,并及时关注意向小区楼盘的相关预售信息,以免错失意向房源的购置时机。购房人在不具备购房资格的前提下,幻想通过花点钱找中介解决

等其他不正当的方式规避政策达到购房目的,损害了其他合理合规进行购房的购房人合法权益,也违背了公序良俗,其民事行为将伴随着巨大的法律风险并将承担相应的民事责任。

朱悦补充道,对于房屋中介而言,自觉规范中介行为,为服务对

象提供优质的居间服务,才是房屋中介的经营之道。房屋中介如其在经营过程中形成的所谓“惯例”,提供超出法律规定的居间范围的服务,既破坏了房地产交易正常秩序,其所付出的辛苦劳务也得不到法律保障,还将受到法律的严厉制裁。

## 当街砍死前妻情人后自杀未遂 男子终获无期徒刑

快报讯(记者 孙旭晖)因为妻子出轨,离婚后也没有和情人断绝关系,宿迁男子张某一直怀恨在心。他拿着事先买好的镰刀去找前妻的情人报复,当街将他砍死……日前,宿迁市人民法院对该案作出判决,行凶者因犯故意杀人罪,被判处无期徒刑,剥夺政治权利终身。

2018年7月23日上午,位于宿迁市经济技术开发区的某集团楼下,有两名男子相遇并发生争吵,其中一人拿钢管殴打对方,对方则拿出镰刀把他砍倒在地,又朝腹部连续刺砍……

由于事发地点人流量比较集中,又是大白天,引起了很多人的关注。现代快报记者了解到,这起凶杀案的起因,是死者侍某和张某的前妻有不正当关系。早在张某离婚前,这段不正当关系就存在。2018年2月份离婚后,前妻和侍某也没有断绝来往,这让张某一直怀恨在心,并多次向纪检监察机关和公安机关

反映侍某的生活作风和重婚的问题。为此,侍某曾多次和张某发生言语冲突。

见这些手段都不奏效,张某决定用“自己的方式解决”。他先是买了镰刀并经常以割草喂兔子为名去接近侍某,扬言要把他杀死,想把对方吓唬走,后来又于案发当天骑车跟踪侍某,被对方发现,随后二人爆发冲突,侍某从后备厢里拿出钢管,张某拿着镰刀,二人发生冲突,张某将侍某砍倒在地后,又向他的肚子上补了几刀,致使侍某死亡。

“后来我把镰刀扔了,心想自己杀了人,就在半路买了两瓶敌敌畏喝了下去,还买了一把美工刀,也是准备自我了断用的。”张某交代,警方赶到时,他已经中毒较深,又割了腕,随后被送到了医院抢救,于一周后脱离生命危险。

日前,宿迁市人民法院公布了该案的判决结果,张某因犯故意杀人罪,被依法判处无期徒刑,剥夺政治权利终身。

## 通过直播卖“盗版”口红! 抖音配合警方抓了14人

近日,抖音安全中心配合南京警方破获一例在抖音平台上销售假冒注册商标口红产品案,抓获制作、销售等环节犯罪嫌疑人共计14名,捣毁犯罪团伙3个。现场查获假冒伪劣口红100余支,作案设备24部。查涉案金额150余万元。

新冠疫情发生以来,“直播带货”这一新兴营销模式快速发展。与此同时,一些犯罪分子也盯上了这块“蛋糕”。如何规范这一新兴业态,保护消费者的体验及权益,成为直播平台必须面对的课题。抖音安全中心相关负责人表示,目前抖音正持续加强平台治理力量,对侵害用户权益的现象绝不姑息,发现一起处理一起,“对涉嫌犯罪的,抖音将坚决报案,配合警方打击,保护用户的合法权益。”

今年8月,在公安部“净网2020”专项行动中,南京市公安局网安支队驻建邺大队会同建邺分局,根据用户举报和抖音提供的线索,对一起用户买到“盗版”口红的案件立案侦查。在抖音安全中心的深入挖掘下,多个在抖

音上销售“盗版”口红产品的团伙浮出水面。

8月底,南京警方赴河南、广东、福建等地开展收网行动,共计抓获犯罪嫌疑人14名。经过鉴定,犯罪团伙所销售的口红均为假冒注册商标商品。这些口红表面看似与大牌口红一致,但售价明显低于市场价格,而且做工粗糙。

据犯罪嫌疑人交代,这批以正品市场价格的3折左右进行所谓促销的口红,进货价仅为7~8元。

目前,本案已进入审查起诉阶段。今年以来,抖音持续加大打击平台上少数商户出售盗版商品的力度,对利用平台售假的行为“零容忍”,建立了大数据模型算法快速识别假货,并针对售假的店铺进行处罚清退。同时,抖音还与品牌权利人形成了联合打击机制,通过线上追踪、线下定位报警等手段,让售假者无处遁形。据悉,抖音已配合多地警方重拳出击,从刑事层面惩治了多个利用抖音进行“黑产犯罪”的团伙,抓获犯罪嫌疑人一百多名。 张茜

## 颈肩腰腿不舒服 不花钱免费试

如今,很多中老年人都有一个常见的问题:腰椎、肩颈、腿关节经常出现这样或者那样的问题,动不动就会不舒服,有的朋友腰椎只要稍微吃下力,就会不舒服,甚至连腰都弯不下来,生活质量是大受影响。还有许多朋友,一到下雨天,这个颈椎、关节都会出现问题,甚至站不起来,蹲不下去,如今有着这样遭遇的朋友还是蛮多的。今天有一个好消息:有着百年老店,全国连锁,正骨世家青紫堂全新入驻广电惠民生活馆,现在正在开展免费试、免费贴的

大型体验活动。像腰椎、肩颈、全身关节不舒服的朋友都可以免费试用、免费贴,一分钱不用花。

魏式青紫堂采用的是天水魏氏骨痛贴制作技艺,该技艺入选甘肃省非物质文化遗产代表性项目名录,青紫堂始终坚持一个祖训:免费试、免费贴,体验不花一分钱。颈肩腰腿关节有问题的朋友,抓住机会来青紫堂,当场试一试,贴一贴,享受美好生活。现在拨打电话,即可预约到店免费体验名额(每天限额30名)。青紫堂肩颈腰腿养护馆地址:

建康路277号广电惠民生活馆内。免费体验预约热线:025-86288282

南京十八频道主持人老吴

亲自体验、亲自把关

为了确保本次活动的真实性,特邀南京十八频道主持人老吴亲自体验、亲自把关。“像我的腰椎经常不舒服,今天我亲自上阵,现场替大家体验一下。一分钱不要花,就能免费试,青紫堂,到底效果怎么样?能不能帮大家解决关节不舒服的问题。有体验才能有发言权,作为媒体人,一定要帮大家把把关。”老吴现

场体验,并对本次活动作出高度评价:“真金不怕火炼,一切以效果说话,我今天亲自体验之后,人确实很舒服了,这就是青紫堂,一个为大家真诚服务的百年老店!”老吴提醒大家:只要您颈、肩、腰、腿、关节不舒服,都可以电话预约,到广电惠民生活馆青紫堂免费体验,免费贴、免费试、全程不用花一分钱。

很多观众没想到:试一次 试出好效果

我是六合的,特意赶过来的,我腰不舒服,老问题了,下雨天,走路

都不能走,平时晚上睡觉都要用枕头垫好的。听说广电惠民生活馆青紫堂搞一个免费体验的活动,我就特意赶过来体验下。确实不一样,之前腰往后掰一下都不行,现在感觉好多了,没那么吃力了,我后面还要来。

颈椎不舒服有十几年了,颈椎不舒服,就会引起肩膀、手臂也不舒服,听说这里青紫堂搞免费体验,就过来试试。刚刚贴了一块,感觉很舒服,现在没那么累了,对比还是比较明显的。后面我还要来,还要带我身边的朋友来。 广告