



中介失联卷走购房尾款，两任房主法庭互诉 二手房居间合同这么签，真坑人

□本报记者 董琳

卖房、买房找中介，很多人都认为这样既快捷又方便。在哈市，两位房主却遇到一个不靠谱的中介，一方以为“我付了全款就应该收房”，一方以为“我没收到全款就不能交房”，不承想原来是中介失联卷走了尾款，两任房主无奈之下对簿公堂。

中介居间二手房交易，表面顺利暗藏隐患

外地来哈工作的李先生一直想购置一处二手房。2020年7月，在某房产中介促成下，他终于选定位于道里区买卖街一处两室房屋。中介工作人员找来房主徐女士与李先生见面，最终徐女士同意李先生贷款购房，房价定为65万元。谈妥之后，双方在中介签订了《房屋买卖居间合同》，其中第四条约定“在向房地产交易部门递件并按照国家政策进行资金监管时，甲乙双方同意从房款中预留清费及户口押金贰万元整，交丙方（中介公司）保管。甲乙双方签订《交易完毕确认书》，确认户口及房屋附属的各项费用不欠费后将剩余的尾款转给甲方。”

由于合同是中介提供的，因此李先生和徐女士都觉得比较中立，所以对约定没有异议。当日，李先生就按照合同约定支付了佣金、代办费7250元及购房定金30000元。接下来，李先生按照合同约定支付了购房首付款26.5万元，徐女士为协助李先生办理贷款，提前将房屋过户到李先生名下。此时，徐女士正需要用钱，想要李先生提前支付两万元，中介公司帮助双方签订了《提前转款补充协议》。其中约定“甲方收取乙方房款贰万元，待交易所网签之日，此款打到交易所资金监管账号。”

2020年8月，李先生领到房产证后，在中介协助下办理贷款。不到一个月，贷款就办下来了，徐女士收到了除尾款以外的所有房款。随后，双方签订了交易完毕确认书，其中写明“甲乙双方签字按手印后，视为卖方收到房款，买房收到房屋钥匙、产权证，此笔交易居间方已履行完毕”，以及“甲方（乙方）凭借双方签字的交接清单，到居间方领取剩余房款一万元”。此后，徐女士陆续结清所有房屋附属的各项费用，打算与李先生进行交接。按照当初签订的居间合同，双方应该到中介公司一手交钥匙一手收尾款。就在此时，一直为他们服务的房产中介竟然人走楼空，代办人也联系不上了。

未收尾款不交房，原房主成被告还赔钱

很快，合同约定的交房日期到了，由于中介失联，徐女士始终未拿到尾款，所以一直没有交房，她觉得这钱应该由李先生补。李先生认为，他已经付了合同约定的全部房款，而且取得了房产证，已经是该房的合法所有人，所以徐女士不能再占房。

尽管他们知道是中介卷走了尾款不是对方的错，但谁都不想承担这个损失，双方争执不下最后走上了法庭。

今年初，李先生到道里区人民法院起诉徐女士夫妻，要求二被告将他们卖与自己的房屋腾让、返还，并给付自2020年12月1日直至交付房屋之日每日70元的房屋租金及其他费用。徐女士夫妇也对李先生进行反诉，要求法庭判令李先生支付房款一万元，并支付相应违约金。

庭审中，法官听取了双方意见，认为李先生从徐女士夫妇处购得一处房屋，并支付了全额房款，李先生已经取得该房产的产权证，且双方已签订交易完毕确认书，法律意义上李先生已经是该房屋的合法所有人。双方矛盾点主要在于中介失联，导致李先生和徐女士无法按照合同约定领取一万元尾款。这笔损失无论由双方谁承担，都无法改变李先生是房屋所有人的事实。所以，在法官调节下，徐女士同意先将房屋腾让并把钥匙交给了李先生的家人。

那么，中介卷走的一万元购房尾款到底该不该由李先生补给徐女士？徐女士因占房是否要承担房租？对此，法院认为，他们在《房屋买卖居间合同》中已约定“甲乙双方均同意由甲方委托丙方代收房款，丙方的代收行为形成甲乙双方履行本合同的法律效力”，所以徐女士夫妇的请求与本案不是基于相同的法律关系，应另行主张权利。法律规定，所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利，所以李先生的合法诉讼请求应予以支持。最终，法院依法判决徐女士夫妇支付李先生租金3500元。

链接

居间合同的“坑” 买卖房都要注意

黑龙江迅雷律师事务所胡瀚霆律师表示，本案中，双方与房产中介签订的居间合同里其实存在很多隐患，建议大家通过中介进行房产交易时多加注意：

风险1

不要由中介代收房款

居间合同中约定了“在向房地产交易部门递件，并按照国家政策进行资金监管时，甲乙双方同意从房款中预留清费及户口押金贰万元整，交丙方保管。甲乙双方签订《交易完毕确认书》，确认户口及房屋附属的各项费用不欠费后将剩余的尾款转给甲方。”居间合同的意义在于居间人根据委托人的要求为委托人与第三人订立合同提供机会或进行介绍，委托人向居间人给付约定的报酬。在日常中，居间合同一般是由居间方提供，但在签订居间合同时，委托方应仔细阅读，不应过度相信、依赖中介。若发现合同内容存在风险，应及时要求居间方进行修改，这是法律赋予委托人的权利。

风险2

不要提前支付（取）尾款

买方保留尾款的目的是约束其他合同相对人按约按时履行合同，但在日常中，其他合同相对人往往基于各种原因会要求买方提前支付尾款。在本案中居间合同约定的尾款共计3万元，买方却在居间方的要求下提前向卖方支付了2万元尾款，此行为直接导致了卖方对合同的履行约束力下降。保留尾款之目的，为保证买卖双方按约履行合同，提前支取则打破了预留尾款的目的，可能产生不必要的纠纷。

风险3

不可忽视签字按手印法律效力

通常，“交易完毕确认书”是在买卖双方交易完毕后签订。徐女士与李先生签订的“交易完毕确认书”中也明确写明“甲乙双方签字按手印后，视为卖方收到房款，买方收到房屋钥匙、产权证。”可事实上，他们签字按手印的时候，李先生未收到房屋钥匙，徐女士也未收到全部房款，双方对于签字按手印的法律效力显然认识不足，使中介后来的违法行为有了可乘之机。

俩司机伪造核酸报告 拘留15天并罚款

本报讯（黄庆 王海洋 记者 王骁）近日，哈市警方现场查获两名涉嫌伪造核酸检测报告企图蒙混防疫检查的人员，并分别处以行政拘留15日并处罚款。

10日下午，哈尔滨市公安局依兰县公安局宏克力派出所民警在执行疫情防控检查中，一辆皮卡货车的两名司机向民警出示的核酸检测报告单照片引起了民警怀疑。民警吕天昊发现，司机姜某的核酸检测报告采样时间为12月10日17时30分许，手机照片接收日期却是12月9日15时47分。另一名司机李某的核酸检测报告也是如此。

调查得知，两人经常驾车往返各地，疫情防控需要出示核酸检测报告，他们嫌核酸检测麻烦还需要花钱，就用制图软件伪造了核酸检测报告单。民警还在他们手机中发现了多张伪造的不同日期的核酸检测报告单。

目前，姜某、李某因涉嫌伪造核酸检测报告被警方依法分别处以行政拘留15日并处罚款的处罚。



警方提示

遵守疫情防控相关规定，是每个公民应尽的义务。对伪造、变造核酸检测报告，扰乱疫情防控秩序等行为，公安机关将依法从严查处。

男子藏匿车厢 逃避核酸报告检查被查处

本报讯（姜文鑫 记者 孙莹）疫情防控期间，市民进出各城市检查点均需按照相关规定提供核酸检测报告，而一名男子竟藏在厢式车厢内部逃避检查。近日，哈市交警部门在临检过程中就查处了这样一起案件。

12月12日11时许，黑AL10R6号小型厢式货车经过东升疫情防控检查点时，交警哈西大队执勤警力依次核实了驾驶员的驾驶证、行驶证、核酸检测报告后，又对封闭式车厢内部进行临检。民警打开厢门后发现，车厢内竟有一男子藏在其中。原来，该男子打算从机场路去双城五家镇方向办事，由于没带48小时内核酸检测阴性证明，便心怀侥幸藏进车厢企图逃避查验，没想到还是被交警部门查处。民警随后对货车驾驶人违法载人，以及不配合疫情防控政策的风险做出严厉的批评教育，驾驶人也深刻认识到了自己的错误，并写下保证书，保证今后再也不会发生此类事件。最终，交警对驾驶人违法载人作出100元罚款的处罚，并将藏匿人员交由相关部门作进一步处理。



交警提示

疫情当前，市民出行要严格按照相关规定，积极配合工作人员提供相关证明，切勿心存侥幸。交警部门对各类交通违法行为也将从严、从重进行处罚，保障市民出行安全。

新晚报 拍卖/公告
电话 13613600156

受委托，我公司定于2021年12月22日14点在哈尔滨市南岗区天顺街46号会议室公开拍卖：南岗区房产一套。建筑面积48.07平方米。参考价：30万元。地理位置优越，产权明晰，无大税，马小校区。展示时间、地点，即日起请电话联系。有意竞买者请于2021年12月21日16点前持有效证件到我公司办理竞买手续并交纳竞买保证金10000元。联系电话：0451-82351197 王女士 黑龙江中财拍卖有限公司

黑龙江省旭升拍卖有限公司接受委托，定于2021年12月22日10时在中拍平台以网络竞价形式公开拍卖：1. 高层2套房产承租权，参考面积80㎡-141㎡；2. 桑塔纳牌车辆1台。（详情请登录：www.xspm.cn）即日起在标的物所在地展样，欲参加竞买者请于12月21日15时前持有效证件及竞买保证金到哈市香坊区华山路10号万达广场4号楼307室拍卖公司办理竞买登记手续。（注：本次拍卖每个标的自由竞价时间为1分钟，限时竞价时间为2分钟）微信及咨询电话：13303667897