

老罗帮你忙 1380 1898568



新浪微博 :@青年消费投诉  
栏目合作 :市民信箱 mail.sh.cn

# 仁丰房产被指不按时退还产证

## 律师:卖房未成情况下,中介应该退还

日前,市民吕女士向青年报“老罗帮你忙”互动维权栏目投诉称,上海仁丰房地产经纪有限公司(以下简称“仁丰房产”)不按协议退还其房产证。

7月18日,记者现场采访得知,吕女士系通过仁丰房产先买房再卖房,但在限期内卖房未成,仁丰房产却不愿意退还房产证。律师认为,卖房未成情况下,中介应该退还房产证。 青年报记者 罗水元 摄影报道



吕女士和女儿前往仁丰房产“讨说法”。

顾客:  
中介未如期售房,不退还产证

吕女士称,她委托仁丰房产独家销售一套“到手价”280万元的房子,期限为3个月,仁丰房产则支付定金1万元。但是,3个月后,这套房子还是未能销售掉,此时,她要求退还房产证,仁丰房产则要求退还那1万元定金后才能退房产证,否则就要求将独家销售代理权延长两个月。

7月18日,记者来到该仁丰房产中介门店时,吕女士提供了一纸《房地产限时责任包售协议》(以下简称《协议》)。《协议》于今年4月15日所签《协议》第二条约定“到手价280万元整”,甲方(即吕女士方,记者注,下同)同意高于到手价格部分作为乙方(仁丰房产中介,记者注,下同)佣金”。

《协议》第三条还明确,“签订本协议当天乙方支付甲方代理销售定金人民币1万元整,此款项若在代理期内未完成代理销售,则归甲方所有,若

在代理期间甲方单方面终止合同,要按定金金额退一赔一给乙方”,甲方同意在签订本协议当日将产证原件交于乙方保管直到成交,若未成交乙方于合同终止日返还给甲方”。

对于合同的履行期限《协议》第五条一方面称“委托期限自本合同签订之日起直至委托事项完成时止”,但另一方面又称“乙方作为甲方的独家代理委托的代理人,委托期限自双方签署本合同之日起3个月止”。

中介:  
责任不在自己,再延长两个月

采访中,吕女士坚持认为,按照《协议》约定,由于独家委托3个月时间内,仁丰房产中介没有将房子以280万元“到手价”卖掉,就应该退还房产证,且不能要回1万元定金。而仁丰房产有关负责人王女士则透露了一则“幕后故事”。

原来,吕女士在独家委托仁丰房产代理销售其“到手价”280万元房子前,已通过该中介买进一套房子,

而那套房子,她在与仁丰房产及上家签订居间协议后,发觉若继续用自己名字交易,就会因“第二套”而增加一些费用,于是提出改由其女儿名义继续交易。

仁丰房产虽然可以坚持按原来居间协议所约定的名字继续交易,但考虑到吕女士方面的实际情况,还是“友情操作”,让吕女士女儿按居间协议约定继续交易,并顺利办妥过户手续。

王女士还称,在独家代理吕女士销售这套“到手价”280万元房子时,曾有顾客出过278万价格,并愿意付现金交易,因吕女士觉得没有达到280万元而未继续交易,王女士认为,相应房子在3个月内未能成交,责任不在自己。

采访过程中,吕女士方面还透露,仁丰房产独家销售中,这套“到手价”280万元的房子,“挂牌价”为288万元。王女士现场确认了这一说法,并希望吕女士再给其两个月时间独家代理销售。

[律师点评]

### 中介应该向顾客退还房产证

上海申骏律师事务所赵星海律师认为,虽然,顾客在买房过程中,为减少交易成本,中介提供过“友情操作”,但是,从目前证据来看,吕女士买房与卖房,是一个相对独立行为,其前述“友情操作”不能作为后续要求顾客“友情操作”之充分必要条件。

中介由于在后《协议》约定3个月内未成成功使顾客房子销售出

去,应该承担违约责任,不但已付1万元定金要不回,原来代为保管的顾客房产证,也应该按《协议》约定予以归还。同时,根据有关房产中介无权扣押顾客房产证之规定,中介也应该向顾客退还其房产证。

赵星海律师同时指出,虽然顾客所中介所签《协议》是一个限时性质的包售协议,但根据有关规定,作为中介房,其所收佣金仍不能高于总房

价2%,因此,即使后续交易成功进行,但如果交易价格为288万元,按《协议》规定,超出280万元部分由中介以佣金名义收取的话,中介如此操作仍涉嫌违规。

赵星海律师提醒,二手房市场有上行情,也有下行情,中介公司与顾客签订独家代理销售协议时,要充分预判市场上行和下行后中的经营风险。

### ■第一线

### 《消条》即将修订 多方征集市民意见

本报讯 记者 罗水元 记者昨日获悉,上海市人大已启动《上海市消费者权益保护条例》(简称《消条》)修订程序,并将于年内正式颁布,修订前,市民可以通过@上海市消保委新浪微博等方式提供建议。

### 新问题层出不穷

近年来,网络购物、预付性消费等新的消费方式快速增长,与之相关的消费投诉也呈逐年上升趋势。业内人士认为,要处理好消费领域出现的诸多投诉问题,需要从制度层面上作出更加明确的规定,从而为消费争议纠纷的解决提供完备的法律依据。

此次上海《消条》的修订,定位为消费者权益保护领域的基本规定,对《消法》中没有规定或者规定比较原则的内容作了进一步细化和创新,力求体现上海市消费者权益保护工作制度的地域特色和地方特点。

### 多种方式提建议

在新《消条》正式提交人大审议之前,为推动开门立法、民主立法,提升社会各界对《上海市消费者权益保护条例》修订工作的知晓度和参与度,市人大财经委会同市消保委,依托上海人大公众网(www.spcc.sh.cn)、上海315官网(www.315.sh.cn)、东方网(www.eastday.com)三大网络平台于7月18日起推出“您对《上海市消费者权益保护条例》修订有何期盼?”大讨论活动,网友可点击三家网站主页上的相关链接登录大讨论专题页面,以文字、图片等方式发表观点。

与此同时,上海市消保委官方微博、东方网官方微博、东方网官方微信也将开展互动讨论,征集大家对《消条》修订的意见和建议,消费者可以@东方网新浪微博、@上海市消保委新浪微博参与讨论,市消保委将对相关内容进行及时的跟踪和梳理。

### ■回音壁

### TATA木门 赔偿6000元

本报讯 记者 罗水元 青年报日前报道市民徐女士与TATA木门间纠纷后,TATA木门已同意赔偿6000元并于20—30天内更换新门。此前,徐女士定制3173元/扇TATA木门,TATA木门送货上门时,一扇门出现裂缝,TATA木门方面当时同意更换新门,送上门后,也称100%新门。但是,顾客通过一个记号当场识别该新门为原来换下来的旧门。

事发后,TATA木门表示最多只愿赔3000元。律师认为,TATA木门方面如此做法“非常非常不诚信”,涉嫌欺诈,应该“退一赔三”,即赔款9000元。