

老罗帮你忙 13801898568



新浪微博: @青年消费投诉  
栏目合作: 市民信箱 mail.sh.cn

# 不卖房竟要赔房价 20%违约金?

## 市民:中介合谋欺诈 中介:市民“跳价”在先

日前,市民张女士就向青年报“老罗帮你忙”互动维权栏目投诉称,通过搜房网天下卖房过程中,被要求贱卖给其关联业务员,并发了落款为公司法务部的《催告函》,要求不贱卖就需赔款近27万元。记者采访中,“房天下”业务员称正常买房过程中遭遇张女士“跳价”,而房天下总部则称,《催告函》非法务部所出。

青年报记者 罗水元

### 市民投诉

#### 2000元“独代”后签字未留底

张女士介绍,今年1月,她将于航头的一套房子挂到搜房控股旗舰店房天下网上后,就接到了上海搜房网天下房地产经纪有限公司有关工作人员的电话,随后该公司商圈经理姜先生就联系她独家代理销售事宜,并给了她2000元现金作为定金。

不过,姜先生给2000元的同时,并没有与她签订独家代理销售书面合同文本,而是给了她《房地产买卖合同》和《收款收据》,让她在上面签字。

张女士称,姜先生将这两份书面材料交给她时,《房地产买卖合同》只写了总房价133万元,“我当时说这个价格偏低,不能卖,他说没关系,以后再改”;《收款收据》上也只写了2000元和一些有关房产位置的信息。除了上述内容外,这两份书面材料中的空白处都没有填写。出于对房产中介的信任,她签完后,就按姜先生要求,让姜先生收回了这两份材料。

#### 怀疑中介合谋欺诈

张女士告诉记者,姜先生此后带过两个顾客联系她洽谈交易事宜,但均因双方没有共同时间洽谈无果而终。后来,由于有更多的联系人看房,她这套房子的市场价涨到了140多万元,便要求姜先生将居间协议上133万元的房子总价改为140万元,被姜先生拒绝。“他当时说居间协议上的房产总价写好了就不能更改,如果坚持要更改,就需先申请原来居间协议作废,再重新签订居间协议——申请原来居间协议作废,需要支付总房价0.5%的费用作为佣金。”

张女士没有接受,遂于1月15日提出不再让房天下独家代理销售

### 中介回应

#### 《催告函》非公司法务部所写

2月29日,青年报“老罗帮你忙”互动维权栏目热线记者现场采访时,张女士出具了《收款收据》复印件、《房地产居间协议》与《房屋买卖合同》的原件。张女士说,这些,是姜先生在纠纷发生后才给她的,姜先生至今未给她《收款收据》原件。

记者注意到,《收款收据》载明,王先生通过上海家标堂房地产经纪有限公司向张女士支付了2000元定金。复印件上,王先生名字与其它手写内容明显不是同一支笔所写。张女士称,她签字时,王先生签名处原来是空白的,相应内容为其后来单方面填写。

记者调查也发现,上海家标堂房地产经纪有限公司的法人代表代先生

这套房子,同时表示愿意根据定金法则双倍返还定金,即返还姜先生4000元。

张女士透露,姜先生当时没有接受这一善后处理方案,表示再努力试试看。第二天,就致电“恭喜”她“房子已经卖掉了”,买房的是一个姓王的先生,价格为133万元。

“那时,我与王先生面还没有见过,电话也没有通过。”张女士说,接到姜先生“恭喜”电话时,她不接受133万元的价格,一句“你们真会卖呀”后,她想进一步了解情况。

结果,这个王先生后来与她见面时说只见过她的照片,虽然姜先生在当面介绍时称王先生为下家,但她通过种种方式调查发现,这个王先生就是姜先生管辖范围内的业务员。

至此,张女士怀疑姜先生与王先生在“合谋”低价购买她这套房子。然而,当她表示拒绝后,他们发来了“上海搜房网天下房地产经纪有限公司法务部”的《催告函》,该《催告函》不但要求她退还4000元,还要求她赔偿总房价20%的违约金。

#### 从未收到5万元定金

记者也注意到,《房地产居间协议》和《房屋买卖合同》确认的房屋总价确为133万元,虽抬头位置均没有注明下家信息,但落款处都有下家王先生签名。与张女士签字时间为1月5日不同的是,《房地产居间协议》中王先生的签字时间为1月16日,而《房屋买卖合同》上王先生的落款时间中,“6”字可以明显看出由“1”和“0”拼凑而成。

同时,《收款收据》上载明的2000元定金收取时间为1月5日,但《房地产居间协议》上,王先生的签字时间为1月16日,也就是说,王先生付了2000元定金后才签这份《房地产居间

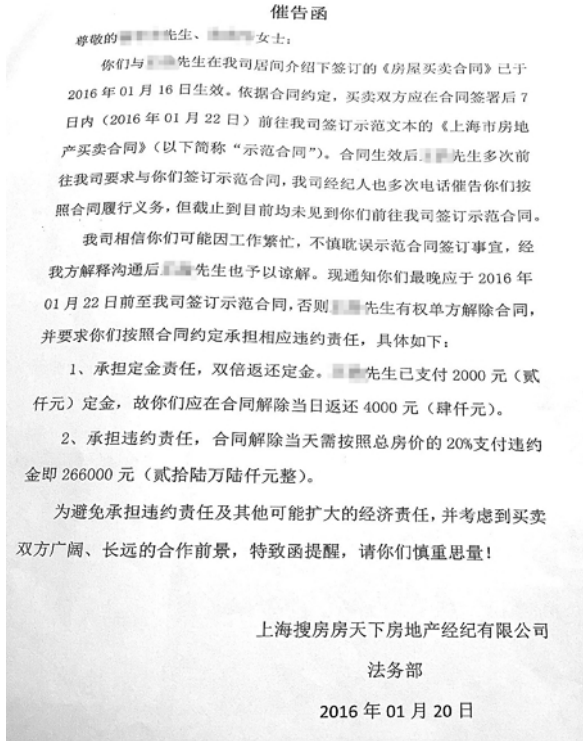
就是上海搜房网天下房地产经纪有限公司的股东。张女士说,姜先生和王先生可能同时为上述两家公司服务。

记者也注意到,有关《催告函》上也确实要求张女士退还4000元,并按总房价20%承担违约责任,支付26.6万元赔偿款。

不过,这份落款处名为“上海搜房网天下房地产经纪有限公司法务部”的《催告函》上,并没有加盖单位公章,在搜房网天下办公室,客服人员询问公司法务部门后给出的回答却是姜先生个人行为,与公司无关。

#### 房价上涨房东想“跳价”

姜先生和王先生名片上都称“佣金很优惠,服务不打折”。在搜房网天下办公室,记者致电姜先生时,与张女士所说姜先生原来不认识王先



图为张女士收到的《催告函》。

受访者供图

协议》。

另外,这份《房地产居间协议》中约定的5万元定金交纳期限有115天,即在签订该居间协议后115天内将定金补足至5万元,据此推算截止时间为5月15日,那样,由于《房屋买卖合同》里称双方要在6月30日之前办理过户手续,后续办理过户手续的时间只有半个月。

张女士介绍,这些内容都是在她既没有与王先生通过电话,也没有与王先生见过面,更没有就交易进行洽谈的情况下填写上去,有关内容是姜先生和王先生背着她所为。她从末收到过5万元定金。

生不同的是,在记者没有表明身份前,姜先生介绍称王先生是今年1月入职的员工,与他“天天在一起工作”,他知道王先生通过公司买过一套房子。而当记者表明身份后,对方就“记不清楚了”,随后便拒绝回答。

而王先生,虽一方面说到了搜房网天下办公处,愿意在这里现场接受采访,但几分钟后就以种种理由“人间蒸发”了。电话中,他一听记者询问什么时候看的张女士这套房子,就连说“挂了”,挂掉了电话。

之后,记者再次联系这两人,他们都说张女士原来同意以133万元卖房,张女士在居间协议上签字后拿去了她那一联,后来因市场行情上涨才想跳价5至8万元,未获他们同意后就决定不卖房了。他们要求按原来书面约定继续买这套房子。

### 律师说法

#### 若上家所言属实 中介有合谋欺诈嫌疑

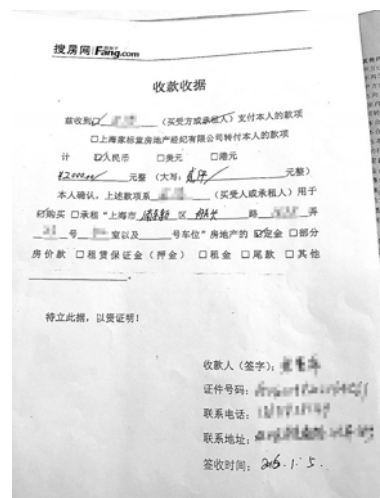
上海众华律师事务所高级合伙人张翼庆律师认为,独家代理销售是一种排除房东法定解除权、加重房产中介利益的“霸王”行为,即使房产中介与房东有书面协议约定,也无法法律效力。在双方没有书面约定独家代理销售的情况下,房产中介更不能以房东违反独家代理销售约定索要违约金。

同时,如果张女士所言属实,搜房网天下员工“设局”让张女士先在《房地产居间协议》上签字后,再在张女士不知情情况下让王先生签字,就不是双方真实购买意愿的表述,相应《房地产居间协议》应该无效解除。如果搜房网天下相关工作人员真的“合谋”造假逼张女士贱卖房子,有欺诈甚至诈骗嫌疑。不过,作为成年人,应该知道签字后的合同文本具有法律效力,不能在合同文本仍有空白的情况下就签字。

#### 若无证据证明欺诈 上家反悔只用赔4000元

上海明迈律师事务所蔡俊芳律师则指出,签订《房地产居间协议》前,张女士即使不同意将总房价定为133万元,但只要其这份居间协议上签了字,并将签字后的居间协议交给了中介,就意味着她与中介间形成了一种表见代理关系,同意中介和下家此后在居间协议上的空白处填写相应内容,因此,如果没有充分证据证明中介和下家是在使用欺诈方式让她签订居间协议的情况下,她还是要按这份居间协议履行其义务,否则就要承担违约责任。

本案中,从《收款收据》来看,张女士原来收取的2000元为王先生通过第三方所付的定金,按照定金法则规定,张女士违约不再售房给王先生时,也只能按原来所实际收取定金金额,双倍返还。无需按总房价20%支付违约金。



图为张女士收到的《收款收据》。