

老罗帮你忙 13801898568

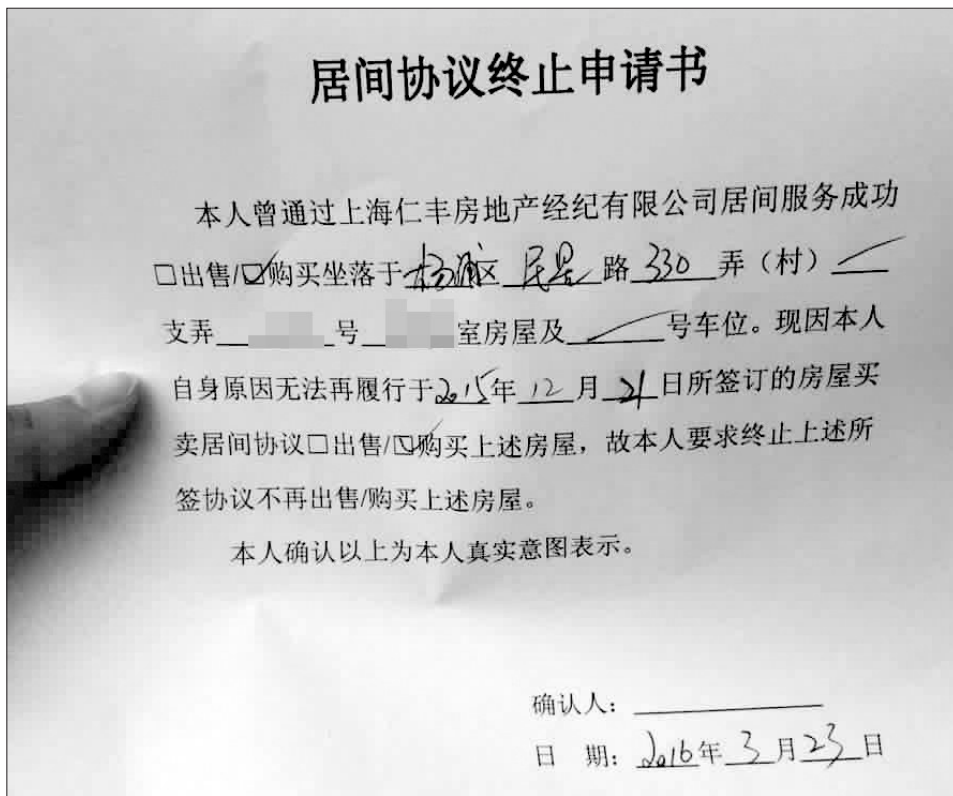


新浪微博: @青年消费投诉  
栏目合作: 市民信箱 mail.sh.cn

# 房产中介私自网签并扣房产证?

## 截至发稿涉事地产方尚无回应

下家买房为结婚希望早点拿到房子,上家卖房为置换希望早点交房。在中介未将他们的不同诉求告知对方的情况下,不明真相的双方签了居间协议。在他们无责解约后,下家却被中介追佣7万多元,上家则因迟迟拿不回产证,在新的房产交易中面临被追究违约责任的风险。4月8日,青年报记者现场采访时,仁丰地产方面拒绝接受采访。 青年报记者 罗水元



▲谢女士说她是为了尽快解除网签才签了这份协议。  
◀涉事的房产中介。

本版摄影 青年报记者 罗水元

## 下家:中介隐瞒事实还要求佣金

“2015年12月21日,我和老公领结婚证了!我以为是幸福的开始,没想到随着与房产中介纠纷的到来,我每一天都过得很焦虑!”谢女士介绍,2015年12月20日,仁丰地产内江店工作人员带她看中了一套位于杨浦区民星路上的房子。该套房子建筑面积近70平方米,两室一厅,中等装修,拎包即可入住。

当天傍晚,在中介建议“速战速决”后,她便来到仁丰地产内江店与上家王先生沟通。沟通现场,她和王先生被店方分别安排在两个房间内,双方的想法都只能通过门店经理高先生传达。如此洽谈至当晚凌晨近一点时,她才与王先生达成如下一致意见:总房价244万元,先付定金3万元,150天内完成过户,款清7日内交房。随后,她付了3万元定金,并在居间协议上签字;王先生则在居间协议上签字后将产证交由中介保管。

签完居间协议之后,谢女士和王先生互留了微信。第二天聊天中,谢女士才得知,王先生卖掉这套两室一厅房子后想再买三室房子,他要求过户后一直居住到今年6月30日。244万元的总房价也是他为减少卖房后再借房搬家之麻烦,而“降价换时间”的结果。“我刚结婚,买这套房子就是为了做婚房。”谢女士不同意6月30日交房,她与王先生进一步沟通才发现,仁丰地产当初将他们上下家分开在两个房间内洽谈时,并没有将他们各自的真实情况向对方传达。

“买卖双方经协商一致,均认为中介前期存在欺骗隐瞒事实行为。”谢女士介绍,接下来,她便与王先生一起找高先生解除那份居间协议,高

先生则称,必须按总房价3%收取佣金,他们中的一方交付违约金后才能向上家返还房产证。与中介协商无果后,谢女士与王先生无责解约,王先生退还了3万元定金。

谢女士以为事情就此了结。然而,她后来以300万元购买同样面积大小的房子后,过户时被告知,原来准备向王先生购买的那套房子,还处在网签状态,如果不注销网签,那套300万元的房子将视作“二套房”,相应税款将增加。

“我们很震惊,因为之前和仁丰中介连正式的房屋买卖合同都没有签。”谢女士说,她将这一消息告诉王先生后,对方也很愤怒。因为他的那套房子已经被其他购房者看中,且签订了居间协议,如果不解除网签,就涉嫌一房二卖。

之后的3月20日,谢女士与王先生又找到了仁丰地产内江店经理高先生,“他一再强调是我们违约,却不承认自己存在刻意隐瞒事实的情况,并向我们索要3%中介费——超过7万元。”交涉中,高先生又要她去门店签订一份居间终止协议书——签完后两天内才能解除网签。

而她于当天下午赶到门店时,高先生出具的“居间协议终止申请书”称,“居间服务成功”,“因本人自身原因无法再履行”,她不同意如此表述,并要求修改后,高先生以公司规定为由称该协议为公司统一模板,无法修改,也不允许签订任何附加协议。为了尽快在两天内解除网签,她就在“居间协议终止申请书”上签了字。但是,高先生不但没有在两天后解除网签,还以此“居间协议终止申请书”和原来所签的居间协议为由,要求她付总房价3%的佣金。

## 上家:中介扣留产证无法卖房

同下家谢女士一样,上家王先生也对仁丰地产中介有意见。

王先生说,签订居间协议过程中,他曾明确告知仁丰地产内江店经理高先生:他对房子交易中最重要要求就是,交房时间必须在2016年6月30日!“因为我目的是置换房子,买到房子后需要装修的时间,所以不愿意再搬来搬去,增加很多麻烦,所以在价格上做了一定的让步”。

但是中介隐瞒了该情况。幸亏而后与谢女士交流了情况,协议和平解除居间协议,互不追究对方责任,并退还了对方3万元定金。

王先生也称,他是接到谢女士电话后才知道他的房子在双方没有签订正式的上海市房地产买卖合同的情况下,被仁丰地产办理了网签手续,并一直没有解除网签。王先生说,得知这一情况时,他正通过仁丰地产凉城店看房。当时,仁丰地产凉城店经理刘先生“拍着胸脯保证”,只

要他通过凉城店购房,就一定会帮他拿回产证,以便让他尽快卖掉房子,用来支付买房首付款。相信仁丰地产凉城店刘经理的“保证”后,王先生在这里签了居间协议买房,但是,他至今仍没有拿回产证。

即使以后能拿回,在上海市房地产于3月25日出现“新政”,银行收紧利率后,另一位与他签约买他那套房子的人原本可以享受的八五折商业贷款也变成了九折。在这样的情况下,那位购房者不但将损失怪罪于他,还明确要求必须看到他房产证后才能付首付款。“目前来看很有可能造成我(在仁丰地产凉城店买房)的违约。”王先生说,他违约后,每天面临的违约金将上千元。

在仁丰地产内江店现场采访中,谢女士和王先生都出具了有关书面材料和录音材料。记者试图采访高先生时,等候一个多小时,对方都没有“现身”。

### 【律师点评】

## 上下家可前往房地产交易中心解除网签

上海中骏律师事务所赵星海律师认为,房产中介居间过程中,如果将上下家分开洽谈,传话中有义务转达上下家的真实意图,上下家也应该在签居间协议前仔细阅读清楚协议条款再签字。而房产中介,也应该在上下家签订示范文本的上海市房地产买卖合同的情况下,才能办理网签手续。在此之前,即使办理了网签手续,因上下家协商无责解约,后续服务也未能完成,房产中介也不能全凭居间协议收取佣金。

在这样的情况下,房产中介即使与上下家中的一方签订书面材料终

止居间协议,并在相应书面材料中称居间服务已完成,但如果相应书面材料是在误导或胁迫情况下所签,可以视为无效。

赵星海律师也认为,任何情况下,房产中介都无权以任何理由扣押上家的房产证。如果房产中介坚持扣押房产证,被扣押房产证的一方有权向房产中介主张损失赔偿。赵星海律师也提醒,上下家协商解约后,如果房产中介坚持不解除网签手续,上下家可以一起前往上海市房地产交易中心,共同解除网签手续。