



案说民法典

# 付了购房款 房产却被抵押了

卖家造假材料,中介未审查出,导致房产无法过户,买家超百万购房款难讨回;《民法典》中规定,因中介未尽责且有重大过错导致委托人利益受损的,可要求退还中介费并赔偿

■ 海都记者 陈晋

对于老百姓而言,辛辛苦苦忙活大半辈子,攒下钱买套房子实属不易。可福州马尾的任先生因为房产中介审核不严,未辨别出卖方提供的房产资料均是伪造的,也未被告知要将购房款缴至监管账户,导致他损失惨重。福建元一律师事务所蒋双灌律师表示,《民法典》中有专章就中介合同内容作出了明确规定,同时,《民法典》将“居间合同”改为“中介合同”,“居间人”改为“中介人”,不仅对中介人进行了保护,也更有效保护了委托人的权益。

## 案例:房产无法过户,房款无法追回

2018年4月10日,马尾的任先生通过福州市马尾区雅庭美居房产中介,购买了陈先生位于正荣御品中央小区的房屋,面积约96平方米,成交价为178万元。按三方约定,任先生购房合同履行期间,该房产中介应当督促相关当事人履行合同,并提醒应注意的事项和瑕疵。合同中还规定,如因中介公司过错,造成任先生经济损失,卖方陈先生和房产中介将承担连带赔偿责任;因房产中介未尽责,造成任先生无法如期接收房产过户的,房产中介承担违约责任。

2018年4月14日,任先生根据合同约定,向陈先生支付购房款142万元,陈先生出具了一张收条。同年

12月,任先生催促房产中介尽快和陈先生办理房产过户手续,但均被推诿搪塞。“后来我发现,陈先生在办理房屋产权证明后,私自将房屋抵押给了其他人。”任先生说,陈先生原先提供给中介的有关房屋的《商品房买卖合同》《销售不动产统一发票》《房屋预告登记证明》都是伪造的,雅庭美居房产中介也没有告知要将购房款缴存至经房地产主管部门备案的存量房交易结算资金监管账户中,导致房产无法过户,购房款项也无法追回。

为此,任先生将雅庭美居房产中介和陈先生告上法院,要求退款并作出相应的赔偿。



建隆漫画

## 法官:中介有重大过错,判赔偿14万

记者从福州马尾法院了解到,2019年9月30日,马尾法院作出一审判决,解除任先生和陈先生、雅庭美居房产中介的购房买卖合同,要求陈先生退还购房款1044000元以及双倍定金712000元,合计返还1756000元;房产中介则要退还预留款50000元。

“法院在作出判决后,陈先生仅返还了334000元。”任先生说,为追回剩余购房款,他再次向马尾法院起诉。马尾法院召集三方进行调解,要求雅庭美居房产中介退还2万元中介费,并赔偿14万元给任先生。

卖方陈先生因涉嫌刑事犯罪,已被另案处理。

马尾法院承办法官表示,房产中介作为提供房屋买卖中介服务的专业性机构,对交易各环节及风险和交易相关资源都更为了解,在居间服务中负有更高的注意义务,也要有能力采取更加规范和严谨的履行方式。“本案中,出卖人办理完产权证后未将该事实告知房产中介及购房人,并谎称未办理,购房人提示房产中介出卖家拖延办证后,雅庭美居房产中介未采取有效措施积极核实涉案房屋相关信息,

导致房地产买卖合同事实上无法按约履行。”承办法官表示,根据福州市住房保障和房产管理局颁发的《关于加强房地产中介行业管理的通知》规定,要求房产中介机构引导买卖双方将资金存入由银行、交易双方共同监管的存量房交易结算资金专用账户中。“这家房产中介也未主动引导任先生将涉案房屋购房款存入资金监管账户,导致任先生遭受损失。中介对此具有重大过错,应将中介费20000元退还任先生并承担相应的赔偿责任。”

## 法条点睛

### 中介人应如实报告合同事项

福建元一律师事务所蒋双灌律师表示,合同陷阱、问题房源、过户纠纷……购房者在买房过程中经常会遇到各种各样的问题,难免烦心。《民法典》合同篇章中,专门设立了中介合同的专章,将“居间”换成了“中介”,从而更加准确规范中介行为并做到有法可依。

《民法典》第二十六章中介合同篇章第962条规定,中介人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告,中介人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况,损害委托人利益的,不得请求支付报酬并应当承担赔偿责任。“在上述案件中,房产中介人员未审查出卖家提供的房产资料均是伪造的,造成买方损失,因此可以根据三方签订的合同规定,要求中介进行赔偿,退还中介费。”蒋双灌律师说。

# 社保卡在线升级 千万别点链接

诈骗分子蹭热点,披上社保卡自助升级“新外衣”,警方提醒:已有多人中招,短信内的链接后缀为.cc,一定要慎点

■ 海都记者 李琪 通讯员 张贵明

2021年7月1日起,福州第三代社保卡正式发行,第三代社保卡增加了非接触的“闪付”功能,不但可办理实体社保卡所有服务事项,还增加了多项人社应用事项,且安全系数更高。为此,广大市民积极加入社保卡升级行列。然而,近期诈骗分子也盯上了这一新热点,电信网络诈骗又披上了社保卡在线自助升级这一“新外衣”。

## 市民:在线“升级”社保卡,被骗一万余元

最近不少福州市民收到署名为“社会保障卡”的短信称,“全国社会保障卡统一升级电子版本,请于x月x日前打开网址,在线办理”,并附上了链接地址。

近日,福州的章女士在上班时,手机收到一条“全国社会保障卡统一升级电子版本(x.shn063.cc)”

的短信。她下意识地点击网址链接后,出现了中华人民共和国人力资源和社会保障部页面,随后她按提示点击所谓的在线办理,填入个人姓名、身份证、手机号码,页面显示用中国工商银行卡办理,章女士遂输入自己工行卡卡号和短信验证码,不一会

儿她手机上就收到中国工商银行扣款(中国银联无卡支付消费)的短信,提示其工行卡上的12790.27元人民币被转走。章女士幡然醒悟,赶紧到福州市公安局华大派出所报警。民警听完章女士的陈述,知道章女士是中了电信诈骗的招。目前,案件正在进

一步调查中。

警方紧急提醒,这是一种新型诈骗手段,已有多人中招,大家一定要擦亮眼睛,这些骗子群发的短信,短信内的链接后缀为.cc,并不是国内的域名后缀。市民一定要谨慎点击和扫描不明链接、二维码。

## 提醒

### 申领第三代社保卡有三途径

目前,记者从福州市社保中心了解到,市民可通过以下三种渠道申领第三代社保卡:

1.现场办理。市民可携带身份证等有效证件至合作银行社保卡服务网点办理第三代社保卡,现场

立等可取。首次申领或升级为第三代社保卡的市民需要现场填写《福州市社会保障卡申领表》。第三代社保卡需更换原卡面照片,市民可携带本人身份证现场提取照片或携带一寸近期免冠白底正面证件

照前往,也可直接到提供照片采集服务的网点现场采集照片。

2.上门办理。对不具有完全民事行为能力的个人,或因老、弱、病、残本人无法到现场办理的市民,由合作银行提供预约上门

服务。

3.线上申领。市民可通过“榕e社保卡”APP申领海峡银行第三代社保卡,并通过邮寄形式领取新卡,办理时限为15个工作日。其他合作银行线上申领功能也将陆续上线。

# 台风“灿都” 进入48小时警戒圈

海都讯(记者 包华马俊杰) 9日下午记者从省防指获悉,台风“灿都”已进入48小时警戒圈。当天上午,省防指再次组织相关部门会商,分析研判台风“灿都”最新趋势和影响,安排部署海上防御工作。

据介绍,9日11时,台风“灿都”中心位于距台湾省鹅銮鼻东南方向约1010公里洋面上,近中心最大风力17级、62米/秒,将以每小时12公里左右的速度向西偏北方向移动,10日起强度缓慢减弱,向台湾东南部沿海靠近后转向偏北方向沿海峡北上,也有可能登陆或擦过台湾岛后北上。

预计11日夜起,我省渔场海域风力、海浪逐步增大,台风中心经过海域阵风可达15~16级,台湾海峡将出现6米以上的狂浪。

台风“灿都”未来路径存在不确定性,但对我省渔场海域、沿海地区的风浪影响不容小视。根据目前预

测路径,台风将由南自北穿越海峡,我省各渔场海域、沿海地区都会受影响。

省防指要求沿海各地和海洋渔业部门督促辖区渔船,按照时间节点,安全有序回港避风,做好渔船锚固,及时撤离船上人员。未来三天,我省仍被副热带高压控制,全省以多云天气为主。不过,随着台风“灿都”逐渐靠近,12日到16日,我省将有明显降水过程。近期我省大部分县市午后最高气温在34℃~36℃之间。目前天气晴热,紫外线辐射较强,海都君提醒各位,出行时请做好防晒。

福州今明两天,天气依旧以多云晴热为主,最高气温在34℃左右,到了12日也就是周日,受“灿都”影响,将降雨降温。

## 福州市区今起三天天气

10日	多云	27℃~34℃
11日	多云转小雨	27℃~33℃
12日	小雨转多云	26℃~32℃