

房子过户了 万元保证金却遭“截留”

福州汇源房产经纪有限公司弄丢交房具结单,卖方认为中介有责任;律师称,保证金并非是对房屋质量的约束,买方无权拒付,中介要尽到合同约定内的相关职责

N海都记者
唐明亮 文/图

福州的方先生最近挺郁闷,此前他委托福州汇源房产经纪有限公司(以下简称“汇源房产”)售卖自己名下的一套房子,明明房子经买方验收且已过户完成,自己却仍拿不到成交款中预留在第三方账户的1万元保证金。更离谱的是,中介明明已收到买方签字的交房具结单,却未尽到提醒买方及时支付保证金义务,还把交房具结单遗失了。他认为,造成保证金迟迟未到账的原因,是中介在服务过程中未尽到义务且存在失责。而买方未在约定期限内退还保证金,已构成违约。

福州汇源房产经纪有限公司有关负责人却称,交房具结单确实遗失了,但保证金在买方手上,买方因装修时发现房屋有裂痕,要求卖方补偿才肯退还,公司也无可奈何。而据记者了解,按照合同约定,保证金是需要打入第三方监管账户的。但当记者再次核实时,该负责人则改口称,保证金系在监管账户,但需要买方同意才能支付。

对此,律师表示,依照相关合同,保证金并非是对房屋质量的约束,卖方履行完合同约定义务后,买方在没有证据证明卖方未履行完合同约定义务的情况下,是无权拒付保证金的。

卖方:中介遗失交房具结单,存在失责行为

方先生告诉记者,他此前委托“汇源房产”售卖自己名下位于省直湖前小区的一套房子,挂网售价245万元。此后,买方通过“汇源房产”前去看房。“我们把房子存在的问题提前告知了,买方现场也看得很仔细。”方先生说,买方在核实房子问题后,也向他提出了降价请求,最终双方商定以242.5万元成交。

今年7月份下旬,双方正式签订交易服务合同。合同中约定,“卖方从成交款中预留1万元办理建设银行手机银行E托保资金监管手续,作为房屋、家电家具、物业及附属设施过户

交接保证金。该保证金在房屋、家电家具、物业及附属设施过户交接完毕后一个工作日内,由保管方代乙方退还卖方”。

原本以为房子过户后,保证金也会很快退还,但奇怪的是,直到9月份下旬,他查账时该笔保证金仍未到账。“房子过户手续早在8月底都已经完成,钥匙也同一时间交给中介了,交接完成时间早已超过一个工作日。”方先生说,事后,他找了“汇源房产”了解情况,并要求提供买方的交房具结单,才被告知买方在安排工人进场后,发现天花板有开裂情况,因而拒绝支付保

证金,而且买方签字的交房具结单也找不到了,这让他无法接受。

他认为,在合同约定上,他的义务已履行完毕,而中介在服务过程中,明明已收到买方签字的交房具结单,却未尽到提醒买方及时支付保证金的义务,还把交房具结单遗失,存在失责行为。而买方未在约定期限内退还保证金,已构成违约。按照合同相关约定,买方与中介均已违约,还需向他支付一笔违约金。

此前,他还向“汇源房产”与买方寄送了催告函,但均被双方拒收。



位于恒力金融中心的福州汇源房产经纪有限公司

中介:交房具结单确实遗失了,买方目前拒绝重新签字

昨日上午,记者来到位于恒力金融中心15层的“汇源房产”。记者在“天眼查”APP上查询到,该公司成立于2017年,注册资本500万元,主要经营房地产经纪服务、房地产销售代理(不含包销)、物业管理、房地产信息咨询、房产营销策划等经营活动。

在表明身份及透露来意后,针对保证金问题,该公司有关负责人王先生称,这笔保证金在买方手上,不过买方在收房后安排工人进场装修时发现屋子的天花板开裂,因而向卖方提出修缮或直接把1万元保证金用做补偿的要求。但天花板开裂情况,是事先就存在还是装修施工时造成,双方在沟通过程一直僵持不下。“这需要请第三方机构进行鉴定,但两边都不想出这个钱。”王先生说,经过他

们几次协调,双方均不肯让步,买方也就不肯同意支付保证金。

王先生也表示,买方此前签的交房具结单是遗失了。在此过程中,并非他们不履行职责,催促买方支付保证金,而是因为合同约定,房子提前交房,由买方去办理按揭贷款,当时整个交房流程还没结束,房东未收到买方银行贷款的尾款,水、电户号也还未过户,所以,哪怕是买方签了交房具结单,保证金依然无法直接支付。但后续所有流程走完,他们在要求买方重新在交房具结单上签字时,就出现上述情况,买方现在拒绝签字,他们也无可奈何。

记者了解到,按照买卖合同,双方合同约定,保证金需打入第三方监管账户。但当记者再次核实时,该负责人则改口称,保证金系在监管

账户,但需要买方同意才能支付。谈及为何会拒收催告函,王先生说,“这很正常,这个事情本不该来找我(中介方)”。

不过,记者从相关合同上注意到,对于违约责任提到:“因中介遗失其保管的证件、受理单据、票据等材料或因中介其他原因导致该房屋交易时间拖延的,每拖延一日中介应按该合同约定的房屋交易服务费用的万分之一向买卖双方支付违约金,因补办证件、票据应缴纳的费用由中介承担。买卖双方任何一方拒绝或拖延补办相应证件、票据或交易手续的,由该方向对方承担相关法律责任”。

记者也试图向买方了解情况,但王先生表示,因涉及个人隐私,买方电话并不便透露。

律师: 保证金并非是对房屋质量的约束,买方无权拒付

对此,记者也咨询了福建元一律师事务所蒋双灌律师。蒋双灌认为,房屋买卖合同签订后,在履行合同中,中介将交房具结单丢失,并不影响买方验收、接收房子,并安排工人进场装修施工的事实,卖方交付房子已经完成。

而且,合同约定的保证金是作为房屋、家电家具、物业及附属设施过户交接使用,并非是对房屋质量的约束,况且,合

同补充条款2已约定乙方入住后对房屋承担一切责任及风险。卖方履行完合同约定义务后,买方在没有证据证明卖方未履行完合同约定义务的情况下,拒绝支付保证金,则买方违约,卖方可以要求买方支付合同约定的违约金,在此过程,双方可以协商解决,协商不成可通过法律途径解决。

而中介作为服务方,要尽到合同约定内的相关职责,如协助买卖双方办

理相关手续,为买卖双方提供安全交易监管服务,即依约监管购房资金、履约保证金及相关材料权属等。“如果说保证金是在买方手上,这肯定是不合理的,那中介就没有尽到相关责任。”蒋律师说,依据合同对买卖双方及中介的相关约定,若中介在提供服务的过程中存在服务过错或者违约,卖方也可以依照合同要求中介公司承担违约责任。针对此事,本报将继续予以关注。

N-海峡都市报 分类广告

2021年10月14日

☎ 0591-87811583

收购邮票

诚信收购邮票,纪念钞等 13400577737

白蚁防治

白蚁专线 ★ 87601116

装饰装修

恒迈装饰

装修两年免息分期,毛坯房设计装修 室内设计装修,旧房翻新 15060009364

办公场所

省体附近,电梯六楼,270m²出租,可注册,交通便,位置好。15375908877

搬家服务

老牌好日子 833 575 78 拆装家具 祥安搬家 87505080 家具空调安装

人文服务

找对象到缘润圆

0591-87515527 ♥♥ 18558827218 西湖大门口闽发西湖广场2号楼501

仓库厂房

三明市梅列区陈大镇德安工业区26号2000m²仓库厂房出租13860580966

招租:仓山万达附近写字楼厂房仓库共6000m²可注册分割18120893093

南台大道旁空地1900m²出租(可分割),三箱电,16m大车进出.18650319539

商铺租售

大洋晶典对面店面出租100平米 2022年1月份开始13609573333 急转东街盈利美容院 18819281901

N-海峡都市报 分类广告

2021年10月14日

☎ 0591-87811583

请您加入

马尾区养老机构招医生 18060865338

声明公告

出租公告

福州首邑文化旅游投资有限公司有户外电子屏需采购广告服务,用于投放商业广告相关的广告经营项目,报名时间即日起至10月27日,详情请登入福州市公共资源交易网。 闽侯县荆溪宝仁日杂店,注册号为:350121600073679,因保管不善遗失闽侯县工商行政管理局2016年1月25日核发的营业执照副本,特此声明作废。 福清市万通物流有限公司,闽AS9583车,遗失一本营运证,证号闽交运管榕字350181206783,特此声明作废。 福清市万通物流有限公司 2021年10月14日

福州市公共资源交易服务中心公告

受福州国有资产投资控股有限公司委托,即日起进行2021年11月10日17时止。 若系统未能自动生成保证金(子)账号,请意向竞价方及时联系中心工作人员,将竞价保证金从其账户转出至中心指定账户。

六、电子交易系统报名截止时间

2021年11月12日 10:00-10:45。

七、自由竞价时间

2021年11月12日 10:00-10:45。

八、转让相关事项说明

1.移交的存货以现场移交为准,所有存货的搬运费由受让方全部承担。

2.报名截止时若只产生一个符合条件的竞价方,直接以挂牌价确定其为受让方。

3.报名截止时若产生两个及以上竞价方,即转入竞价程序,按竞价规则及要求实施。竞价结束时,若无报(应)价,最先将竞价保证金汇入本中心指定银行账户(由该银行出具的有价凭证为准)的竞价方即被确定为受让方。

其他事项说明详见中心网站及竞价文件。

业务咨询电话:83377176、87580521、83339823 系统使用咨询:83306027 电子交易系统网址: http://fzggzyjyfwzx.cn/FZ 中心地址:福州市鼓楼区温泉公园路69号,福州市行政服务中心三层

二〇二一年十月十四日

公告声明 • 登报电话:0591-87811583