



**编者按:**房产中介填错房号,合同还成立吗?房产中介截留客户,还能拿到佣金吗?儿子购房后离世,其母能要求解除合同吗?本期《海都故事绘》三个案例与房产买卖有关,一起来看看法院是如何审理或调解的。

# 中介填错房号,合同还成立吗?

2023年11月21日,业主王超想出售某小区15栋3单元501室的房屋,遂添加中介人员微信,双方在微信中协商房屋出售价格为48万元,中介费1.5万元。因王超在外地,故委托其父亲处理后续事宜。某房地产公司在网上接收到房源信息后,错误地将购买人夏峰带至该小区15栋1单元501室看房。

2023年12月27日,夏峰与王超父亲在该房地产公司的居间下签订了一份《买卖定金协议书》,约定将15栋1单元501室,建筑面积89平方米的房屋出售给夏峰,房屋价格为48万元。当日,夏峰支付定金2万元,王超父亲出具《房屋买卖收条》,房地产公司工作人员将《买卖定金协议书》《房屋买卖收条》通过微信发送给王超。

2024年1月3日,王超将房产证发给房地产公司工作人员后,经核实发现房号错误,各方沟通无果后,夏峰将王超父亲、某房地产公司诉至法院,请求判令解除《买卖定金协议书》,两被告向其双倍返还定金4万元,由被告承担本案诉讼费、保全费。

## 法院审理

### 购房协议填错房号 合同无效定金退还

安徽省芜湖经济技术开发区人民法院经审理认为,某房地产公司在接收房源信息以及带夏峰实地看房过程中疏忽大意,误将某小区15栋1单元501室作为买卖标的物写入《买卖定金协议书》;王超虽然在登记房屋出售信息时填写了正确的房屋信息,但在第三人房地产公司将《买卖定金协议书》《房屋买卖收条》发给其核实时,并未及时发现房号填写错误。夏峰、王超父亲在案涉房屋买卖过程中对买卖的标的物即具体的房屋在认识上并不一致,也即双方对于作为要约和承诺之重要内容的交易标的物在意思表示上并未达成合意。因案涉协议未成立且已履行不能,故案涉协议应当予以撤销。

据此,法院判决王超父亲应当返还定金2万元。第三人房地产公司承担本案的诉讼费、保全费。



## 法官说法 对房屋表示不一致,协议并未成立

法官庭后表示,根据案涉交易性质,交易的标的物构成《买卖定金协议书》重要内容且系其主要条款,并对其成立与否具有决定性作用。因此,在夏峰、王超父亲对于交易的标的物即买卖的具体房屋存在意思表示不一致的情况下,法院认定双方订立的前述《买卖定金协议书》并未成立,自始对双方没有约束力。夏峰诉请解除《买卖定金协议书》系对协议效力的误判,其诉请解除实为行使撤销权,故法院作出如上判决。(文中当事人均为化名) (法治日报)

# 中介卖错房 买家能索赔吗?

## 海都故事绘

### 房产中介截留客户,还能拿到佣金吗?

你换个手机号 报备可返佣金

某房产营销策划公司是一家房产中介公司,与某网络科技公司签订了合作协议,约定由某网络科技公司委托某房产营销策划公司负责浙江省德清县某房产项目的市场营销推广事宜,双方就客户界定、销售代理费计算及支付、双方职责、违约责任等事项作出了具体约定。

2022年8月,某房产营销策划公司员工王某带客户卢某、吴某看房。在与客户吴某沟通过程中,王某发现吴某已经被某网络科技公司认定为其他中介推荐过来的客户,便要求吴某更换手机号码重新登记报备,并表示其在收到8万元房产推广佣金后会返现4万元给客户吴某。

随后,某房产营销策划公司向某网络科技公司报备吴某为其客户,卢某、吴某在王某的推荐下购买了该项目的房产。某房产营销策划公司向某网络科技公司催讨中介费,但双方就该带看客户的佣金事宜产生争议。某房产营销策划公司催讨未果,诉至法院。

## 法院审理

### 承诺返现截留客户 违反协议佣金扣除

德清县人民法院审理认为,某房产营销策划公司确实存在带看及促成卢某、吴某在案涉房产项目购房的营销行为,但其营销过程中亦存在合作协议中约定的禁止性行为。

某房产营销策划公司知晓客户卢某、吴某已由其他中介公司报备带看,亦应知晓其后续的营销行为存在客户界定的重大风险,其员工王某承诺购房后将返还吴某佣金4万元,该行为属于向客户承诺返现的逼单行为,属于双方协议中明确约定的禁止性行为,某网络科技公司有权按照合作协议扣除相关佣金。

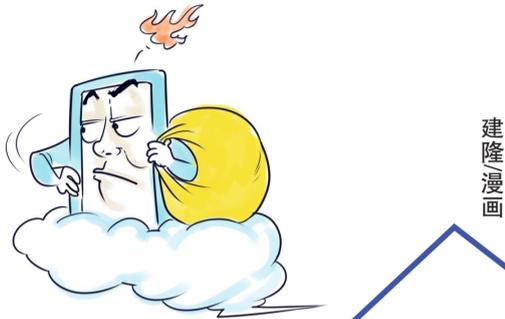
据此,法院判决驳回某房产营销策划公司的全部诉讼请求。

## 法官说法

### 严重违反行业规则 法院不予支持

法官庭后表示,依法成立的合同,对当事人具有法律约束力,当事人应当按照约定履行自己的义务。本案中,某房产营销策划公司在明知案涉客户已由其他中介公司报备带看的前提下,仍通过要求客户更换登记信息及承诺客户返还佣金的禁止性方法截留客户,严重违反双方签订的合作协议,对于严重违反行业规则的行为,法院不予支持。(法治日报)

儿呀,这房为娘承担不起



建隆漫画

# 独子买房后离世,其母能要求解除合同吗?

邱某购买某地产公司开发的商品房一套,支付首付款172万元,剩余购房款260万元办理了住房公积金贷款和商业银行贷款,月供合计1.4万元。

购房后不久,邱某离世,他母亲任某系唯一法定继承人。由于任某年事已高且无独立经济来源,无力继续负担房贷。任某诉至法院,请求判令解除购房合同和贷款合同,退还购房首付款及已还的购房贷款。

## 法院调解

### 子女贷款买房离世 失独老人可以解约

法院审理认为,购房合同、贷款合同发生在多个民事主体之间,解除购房合同涉及购房首付款返还、贷款清结、权利注销登记等一系列问题,需要某地产公司、某银行、住房公积金管理机构、不动产登记机构及合同网签备案部门的同意和共同协作配合。

随后,法院邀请人民调解员共同参与调解,通过各方努力,最终达成“解除购房合同,解除贷款合同,开发商退还贷款,办理贷款结清,注销房屋抵押登记及网签备案,退还房屋首付款”的连环调解方案。同时,考虑到任某系失独老人,法院向某地产公司加强说理劝导,该公司同意免除任某应支付的违约金。调解协议达成后,审理法院进行了司法确认,并加强督导,各方均及时履行了调解协议。

## 法官说法

### 老人面临还贷压力和房屋处置困难

法官表示,由于子女的购房合同、贷款合同并非由老年人订立,在失去子女后,一些老年人受身体、年龄、经济状况等影响,面临偿还房贷压力和房屋处置困难。本案中,人民法院根据实际情况开展调解工作,针对购房交易涉及的多个主体和多个环节,引导各方直面问题、研究可行方案,协调共同解决,为老年人量身定制一站式实质解纷方案,充分回应了老年人的重大关切,解除了后顾之忧。(法治日报)

(法治日报)

## 调解

