

中介违反如实告知义务承担赔偿责任

二手房买卖不能“什么事都交给中介”



【律师说房】

本栏目由
法舟律师事务所提供支持

在当前的房地产市场，相当一部分二手房买卖是通过中介居间达成的，中介方的居间服务对二手房买卖至关重要。中介公司应遵守行业规范，审慎履行居间合同义务，尤其是对于房屋买卖的程序、规则和风险，应当充分提示和告知买卖双方，否则可能由于未尽居间而对交易方的损失承担赔偿责任。

【案例】

2015年5月16日，某中介公司为方先生购买房屋提供居间服务，告知其贷款可贷至70岁，贷款年限为23年，并为方先生计算出月还款金额为6430元。方先生遂与中介公司及房屋出卖人李女士签订了居间服务合同，并向李女士支付购房定金，向中介公司支付了居间服务费3万元。之后，中介公司告知方先生只能贷至65岁，贷款年限为17年。方先生认为贷款年限缩短导致超出其还款能力，无法继续履行合同。

方先生诉称，中介公司存在过错，违反诚信原则，故意告知虚假信息，以书面承诺诱骗方先生签订居间服务合同和房屋买卖合同，致使方先生不得已向出卖人支付违约金。要求撤销居间服务合同，并要求中介公司返还居间服务费、赔偿损失。

中介公司辩称，不同意撤销居间服务合同，该公司已经完成了相关居间服务内容，应当收取居间服务费。方先生拒绝履行合同导致房屋买卖合同履行终止，其向李女士支付违约金是买卖双方自行协商的结果，与中介公司无关。

法院经审理后认为，当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。居间人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告。某中介公司作为专业房地产经纪机构，应当为买卖双方提供真实、准确、完整的交易信息。但该公司在为方先生提供居间服务时，所提供的公积金贷款年限的情况与公积金管理中心的贷款政策不符，方先生实际能够贷款的年限少于中介公司告知的年限，由此可推知月供数额亦非中介公司计算的数额。因中介公司未依据居间服务合同的约定尽职提供居间服务，导致房屋买卖合同最终解除，从而产生了居间服务费、违约金等损失。方先生作为完全民事行为能力人，在资金不足时应当对于自己的信贷情况、履约能力作出全面了解及判断，其在对有关贷款的相关情况未完全掌握的情况下选择了签订合同，应当对此承担相应的交易风险，因此对于支出的居间服务费及发生的损失，方先生亦应承担相应的责任。

最终法院判决方先生支付的居间服务费及所受损失由方先生自行承担40%的责任，由某中介公司承担60%的责任。

法舟律师事务所张虎律师对中介机构在房屋买卖居间服务过程中应尽的义务分析如下：

房产中介作为居间人应履行依据居间合同产生的义务，包括法定义务和约定义务，根据《中华人民共和国合同法》第四百二十四条、第四百二十五条的规定可以看出，房产中介法定的居间义务包括报告订立合同的机会、提供订立合同的媒介服务、向委托人如实报告有关订立合同的事项、不得故意隐瞒与订立合同有关的重要事实、不得提供虚假情况等。法律对如实报告的范围虽未明确规定，但一般认为包括对当事人的身份信息、年龄情况进行全面核实；尽量了解当事人的订约及履约能力；对房屋权属情况进行查询，以便核查房屋的房产证书是否真实，房屋是否存在抵押等情况；对房屋进行实地踏查，以便了解房屋的实际状况以及是否出租等情况等。本案中，某中介公司在明知方先生真实年龄的情形下，所提供的公积金贷款年限的情况与公积金管理中心的贷款政策不符，致使方先生的实际利益遭受损失，其作为专业的居间机构，应该对方先生年龄是否符合贷款条件、能够获得多长期限的贷款进行核实调查，故本案中某中介公司存在过错，违反了调查核实义务及如实告知义务，应承担相应的赔偿责任。

张虎律师对二手房买卖双方进行如下提示：一是要选择合法的、信誉度高的中介公司；二是应充分了解房屋买卖的相关事项，对于付款方式、贷款金额、贷款方式等等关键问题必须有清楚的认识，可以通过网络或者专业人士了解清楚，不能“什么事都交给中介”或者完全依赖中介；三是签订居间合同时，要对合同内容逐条仔细阅读，有争议处需双方协商达成共识，完全明白方可签字盖章；四是买方可坚持房产交易流程完成后先付清中介费，并在合同中写明，同时对交易中存在的风险，应当有充分的预见；五是在与中介方洽谈时，要提高警惕性和注意力，并留存好相关证据。同时，我们也提示中介机构应加强内部员工的专业培训，诚信经营，杜绝违法违规行为。

（小缪）



上半年全国40城土地市场量缩价涨 下半年或有所降温

与去年相比，国内土地市场明显热度已减。上海易居研究院近日发布的报告显示：2019年上半年，全国40个城市土地成交面积为25411.5万平方米，环比下降16.6%，同比下降3.6%，成交量环比下降较明显。回顾历史，成交量同比增幅于2015年上半年开始逐步上行，于2018年上半年见顶后回落，当前仍处于下降趋势中。

近两年来，土地市场价格持续上涨。报告显示，40城地价同比涨幅于2016年上半年达到最大值57.2%，随后开始持续下行，并于2018年下半年触底反弹，2019年上半年同比涨幅达到了22.9%。从绝对值看，地价于2017年下半年见顶，为4918.2元/平方米，2018年下跌至4250元/平方米左右的水平，2019年上半年再创新高，为5218.1元/平方米。

分城市来看，6月份，40城中土地成交溢价率排名前5的城市分别为金华、南宁、荆州、深圳和福州，土地成

交溢价率分别为72%、70%、58%、48%和44%。其中深圳已经连续4个月无土地成交。其中，深圳6月24日挂牌出让5宗居住用地，为2019年来首次出让住宅用地，并且有限价限售等条件限制。溢价率较高一方面体现了深圳作为一线城市良好的城市基本面，另一方面体现了由于供地少导致房企在深圳的库存量小，需要积极补库存。

从量价方面来看，一二线城市与三线城市形成明显反差。6月，4个一线城市土地成交建筑面积为332.2万平方米，环比增长27%，同比增长41%。分析认为，一线城市房地产调控政策严厉，市场调整时间较长，其土地成交面积主要取决于土地供应量的大小，通常当地供应量增大时，成交面积也有较大增长。

4个一线城市6个月移动平均土地成交均价为14429元/平方米，环比上涨22.5%，同比上涨21.3%，地价上涨明显，大致相当于2018年下半年

的水平。2019年6月地价上涨较明显，主要是深圳、北京和上海土拍较火，溢价率分别为48%、17%和23%，其中深圳为年内首次供地。这一方面体现了一线城市良好的城市基本面及较充分的市场调整时间，另一方面体现了由于供地少导致房企在一二线城市的库存量小，需要积极补库存。

6月，二线城市土地成交建筑面积为4273.1万平方米，环比小幅增长14.6%；同比增长22.8%，地市成交仍然较为活跃；6个月移动平均成交价为5005.9元/平方米，环比上涨6.0%，涨幅基本与上月持平；同比上涨15.8%，扩大3.4个百分点。当前二线城市地价已经接近2017年下半年的历史最高地价区间。

一季度以来，部分热点城市市场过热、预期不稳等引起了中央的高度关注，“房住不炒”在4月份再次被提及，随后苏州、西安、武汉等城市都出台了调控政策以促进房地产市场的平稳运行，下半年地市或将降温。

2019年的政府工作报告中，政府的基调是促进房地产市场平稳健康发展，稳步推进房地产税立法。对房地产市场的政策并没有放松，仍然以“稳”为主。由于一季度部分城市房地产市场出现了“小阳春”，住建部分别于4月和5月对10个房价涨幅较明显的城市进行了预警提示。此外，由于一季度房企融资较多，资金宽松，部分房企拿地比较激进，5月份银保监会对房企的融资渠道进行了限制以促进房地产市场的平稳发展。

易居研究院研究员王若辰分析称，一二线城市土地市场已经与三线城市出现了明显的分化，以深圳为首的一线城市由于供地少导致的房企库存较少，城市基本面较好以及市场调整时间较长等原因是房企的重点拿地目标。6月份二线城市土地市场仍然火热，但随着各城市相关调控政策的陆续出台，下半年或有所降温。三线城市量价齐跌，或将开始持续下降。

（经济参考报）