



本栏目由
法舟律师事务所提供支持

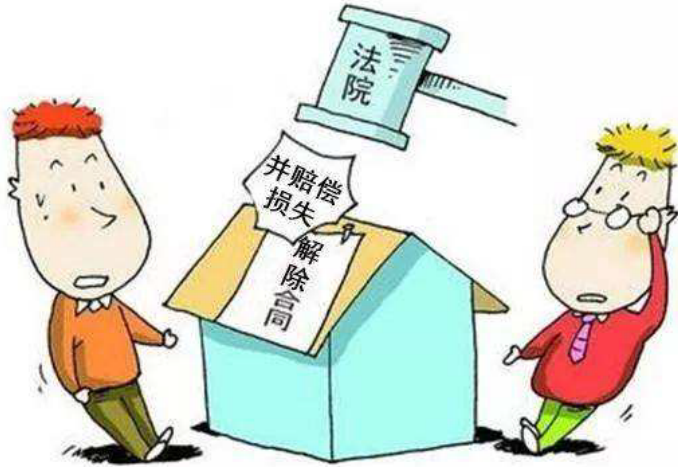
房屋中介公司作为专门从事居间活动的单位，房产交易中中介往往发挥着不可或缺的作用。现实中在提供专业的房屋居间服务时，由于中介的原因引发的客户纠纷案件数量众多，中介对交易安全应当承担哪些安全保障义务？如果因中介在交易中没有尽到审核和注意义务，由此导致买房人或卖房人蒙受损失的，中介公司应在何种范围内承担赔偿责任呢？

【案例】

2016年8月，经本市一家房产中介公司的居间介绍，购房人小章夫妇与业主小林夫妇签订了《房产预约买卖合同》，双方约定，小林夫妇将其已购买的某区的房产预先转让给小章夫妇，2017年5月10日房屋符合交易条件时，再办理交易过户手续。房屋总价为125万元，小章夫妇按约定支付了购房款125万元及中介费、代办费6.5万元。然而，在房产即将可以过户的时候，小章夫妇无意中得知该房产在签订合同时已被法院查封，可能面临无法过户的风险，小章夫妇要求小林夫妇在过户前涤除该查封，小林夫妇表示他们现在债务缠身，根本无能为力。

2017年6月底，小章夫妇将小林夫妇诉至法院，要求解除《房产预约买卖合同》，小林夫妇返还购房款，中介公司就购房款承担补充赔偿责任并支付违约金及律师费等130余万元。最后，法院判决：《房产预约买卖合同》解除，小林夫妇返还购房款125万元及违约金25万元，房产中介公司因存在重大过失，被判承担30%责任，赔偿45万元并退还佣金6.5万元。

房屋无法过户， 中介过错需担责



法舟律师事务所张虎律师对房产中介在居间服务过程中存在过错应承担的法律责任分析如下：

1、房产中介在居间服务中应承担何种责任？

房产中介公司作为专门从事房地产经纪活动、具备较强专业知识、能力和风险意识的机构，应对影响双方订约的重大事项承担基本的核查义务，在进行居间服务时应尽到必要的、审慎的审查、核实义务，如核实房源信息、核实卖房人的身份信息、判断交易过程中的合理性等，并及时、如实向委托方告之与合同订立相关的情况。

2、本案中中介应承担多大的法律责任？

购房人小章夫妇认为，中介公司未充分了解房产信息，严重违反应尽的法定义务，损害了他们的合法权益，而且违反的信息披露义务与他们的经济损失有因果关系，房产中介公司在主观上能够预见损失发生，理应就其过错承担赔偿责任。

中介抗辩有两方面，一是在业主有意隐瞒且不配合的情况下，房产中介公司也没有办法自行核实房产的真实情况，其并不存在故意隐瞒或故意提供虚假信息的情况，

是确实不清楚。另一方面，小章夫妇作为房屋的买受人，也有义务对所购房屋的具体情况作认真、谨慎、全面的调查，中介起的作用只是推荐、介绍。

我们认为，本案房产在签订买卖合同时已被法院依法查封，房产中介公司并未予以查明，而该事实属于房产交易的重大事项，足以影响双方订约。因此，法院认定房产中介公司在履行居间合同过程中存在重大过失，致使《房产预约买卖合同》无法履行，合同目的无法实现，小章夫妇作为买方未尽到审慎注意义务，应自行承担相应责任。房产中介公司在履行居间合同过程中存在重大过失致使小章夫妇的合法权益受到损害，应承担相应的赔偿责任。根据双方当事人的过错程度，法院酌定小章夫妇应自行承担70%、房产中介公司承担30%的补充赔偿责任。

张虎律师提醒，购买商品房的，建议寻找专业正规的中介机构，在签订房屋买卖合同前，务必通过中介或自行核实房屋相关重要信息，包括房屋的年限、有无抵押、司法查封或其他可能严重影响房屋居住使用权利的因素，防止因这些负面因素导致合同的难以履行或自身权益的受损。

（小维）



读者：137****1813

你好，我想在市中心段购买紧凑型的小三房，要求是崇宁路小学的学区房，房屋采光要好，价格200万元左右，请推荐，谢谢。

推荐房源：百岁坊巷 3室1厅1卫 面积80.67平米 楼层5/7 售价210万

推荐理由：百岁坊巷位于市妇幼保健院对面，邻近恒隆广场、T12、大东方百货、无锡八佰伴、百盛购物中心、苏宁广场等商业配套，毗邻沃尔玛、华润万家、学前街农贸市场、朝阳农贸市场、无锡市第二人民医院、中国银行、农业银行、工商银行等日常配套，生活便利，交通便捷，周边公交线路四通八达。

该房三室一厅一卫，两房朝南，次卧带阳台和储物间，一房和厨卫朝北，南北通透，全明户型，采光好，无遮挡，自住装修，保养好，位于小区中间位置，静谧无扰，对口崇宁路小学。

读者：135****3581

你好，我是外来的无锡新市民，想购买紧凑型的三房，价格不超过100万元，地段不限，请帮忙推荐，谢谢。

推荐房源：龙塘家园 3室2厅1卫 面积96.23平米 楼层4/7 售价98万

推荐理由：龙塘家园位于北塘片区广石路天一高架附近，两侧为阳光100小区与富城湾小区，商业配套齐全，周边多条公交线路可达。附近有阳光一百联华超市、华润万家（阳光100店）、大统华等超市，商业配套齐全，菜场、银行等应有尽有，生活十分便利。

该房三室两厅一卫，主卧和客厅朝南，客厅带阳台，一房带南窗，一房和厨卫朝北，南北通透，全明户型，自住装修，保养好，采光好，无遮挡。

（方案建议：中山房产）



在创建更美无锡的蓝图上，无锡遇见华侨城

无锡华侨城实业发展有限公司总经理梁皓表示：“过去34年，华侨城一直致力于‘文化+旅游+城镇化’的发展模式，建立起了文化产业体系、旅游产业体系、以及新型城镇化、金融投资、电子产业体系，可以说，正是因为华侨城有着多年的‘造城’经验，才有机缘与无锡这座千年古城相遇。”

无锡打造“宜居宜业宜游”城市的定位与华侨城的发展理念不谋而合。所以，2018年7月无锡与华侨城在古运河边邂逅，联手打造无锡华侨城古运河大型文化旅游综合项目，计划以

满怀初心，遇见更美无锡 无锡华侨城举行 2019 品牌发布会

9月16日，一场品牌秀打破了古运河南湾一隅的宁静。华侨城在2018年7月首度与无锡古运河大型文旅综合项目签订300亿战略合作后，终于在运河湾揭开面纱，正式举行2019无锡华侨城品牌发布会。

无锡江南古运河旅游度假区为核心，以“一线、两园、三群落”为重点，提升古运河旅游航线及旅游产品整体形象，创建国家级全域旅游度假示范区，同时建成世界级中国运河文化旅游休闲示范区，一起书写出无锡古运河文化旅游度假新篇章。

在迈向中国文旅领头羊的路上，华侨城遇见无锡

从深圳一片滩涂开始，华侨城便将文旅基因刻在了发展丰碑上。经过34年，如今华侨城已在全国50余座城市布局投资建设大型文旅项目和电子产品生产基地。欢乐谷、华侨城旅游、康佳、地

产、酒店等都已家喻户晓的品牌。

本次发布会上，无锡华侨城与华侨城文化集团、文旅科技集团、酒店集团举行了签约仪式。此次签约标志着无锡华侨城将通过集团优势，以“战区+兵种”的独特“作战”模式，开启了华侨城在无锡的文化、旅游、商业、新型城镇化维度上的宏大叙事。

在寻找优质生活样本上，华侨城结缘古运河

作为中国文化产业的领跑者、中国新型城镇化引领者、中国全域旅游的示范者，华侨城站在赋能城市优质生活圈的角色上，为无锡带来全新的

开发理念。

华侨城华东集团总建筑师杨凡说，一方面，华侨城利用自身文旅打造的优势，对无锡古运河旅游度假区进行整体改造，计划用10年时间，完善江南古运河旅游度假区约12.8平方公里的旅游资源结构，创建国家级全域旅游度假示范区，提升古运河旅游产品整体形象。另一方面，在此基础上，无锡华侨城在区域内打造首个湾区生活社区——华侨城运河湾，融入古运河历史文化精髓，再配以现代化的艺术和生活设施，整个项目将呈现出深圳“波托菲诺”般的品质生活社区。

（小孙）