

房产中介以炒房为目的的房屋买卖合同不成立



【律师说房】

本栏目由
法舟律师事务所提供支持

【案例】 2016 年 8 月,康某某与汤先生签订房屋买卖居间合同,约定以 182.5 万元购买汤先生的房屋一处,首付款 20 万元,并约定康某某可“指定任一人为买方并过户到其名下以避契税”,同意康某某在办理该房屋手续时过户给第三方。后来汤先生发现康某某系从事炒房的人员,便以无法确定房屋实际买受人、付款时间、方式为由要求解除合同,双方发生纠纷。康某某诉至法院要求解除合同并由汤某某返还购房款 20 万元、赔偿差价损失 30 万元。

法院围绕合同缔约履行过程,约定过户第三方的目的等方面进行了审理,认为房屋买卖合同成立的条件是合同双方具备房屋买卖之真实意思表示,康某某利用其具有的房源信息优势及熟悉房屋交易流程优势,约定在

办理房屋手续时过户给不确定的第三方,最终由实际买房人支付价款,该种情形下,房屋中介人员并非真正买房人,签订该买卖合同的目的是为了转售他人,并非要购买汤先生名下的涉诉房屋,其签订买卖合同并非真实意思表示,故该买卖合同不成立,出卖人仅应返还已收取房款,不承担违约责任,对其赔偿损失的诉讼请求不予支持。

法舟律师事务所张虎律师对中介以炒房为目的签订的房屋买卖协议的法律效力提出如下法律意见:

本案中法院之所以认为买卖合同不成立,理由有四点,一是买方是中介从业人员,利用具有的房源信息优势及熟悉房屋交易流程优势,与卖房人签订房屋买卖合同。二是约定买卖合

同的买受方可转让给第三方,待中介人员找到合适的买方后再加价转卖给他人从中牟利;三是支付较低金额的首付款之后卖方需要马上搬走,此举是为方便让实际买房人看房。四是买方签订房屋买卖合同的目的就是为了炒房。如果卖房人发现陷入中介的炒房圈套,拒绝履行合同,炒房中介就会以违约为由起诉,并索要高额违约金。

也就是说此类案件中签订买卖合同只是先占房屋的购买机会,同时另寻买主,将房屋转售他人从中牟利。而并非真要购买该房屋,其签订买卖合同并非真实意思表示,故该买卖合同不成立。此外,炒房人的行为既会造成实际买卖双方互不了解,影响实际买卖双方的缔约选择权,也会造成房屋交易的环节增多而增加实际买卖双方的交易成本和违约风险,实际上已经

影响了实际买卖双方当事人的合法权益,有违诚实信用原则,干扰了正常的市场交易秩序。

但是,抛开上述案件中房产中介人员这一特殊主体参与购房,“以炒房为目的的购房合同无效”这一标准普遍的适用于所有房屋买卖合同,认为只要找出买房是为了炒房的证据,就可以当然地认定合同无效,作出有利于买房者的判决,我们认为在司法实践中还有待商榷,应当还是依据买卖双方证据,具体案件具体分析。

张虎律师提醒,卖房人在签订房屋买卖合同前一定要对买方进行调查,要睁大眼睛不要被中介的花言巧语所迷惑,要清清楚楚签订合同、明明白白交付钥匙,做到买卖合同条款清晰、责任明确,从源头上做到自我保护。

(小维)

LPR 来了! 无锡贷款利率变化不大

无锡银行贷款利率一览表						
	本地户籍				外地户籍	
	首套住房		套住房		首套住房	
银行	首付比例	利率	首付比例	利率	首付比例	利率
工商银行	四成	5.90%	四成	6.12%	四成	6.12%
建设银行	四成	5.90%	五成	6.12%	五成	5.90%
交通银行	四成	5.88%	四成	6.13%	四成	5.88%
中国银行	三成	5.98%	四成	6.12%	四成	6.13%
农业银行	四成	5.88%	四成	6.13%	四成	5.88%
招商银行	四成	5.88%	四成	6.12%	四成	6.12%
江苏银行	四成	5.98%	四成	6.12%	四成	5.98%
华夏银行	四成	5.88%	五成	6.13%	四成	5.88%
光大银行	四成	5.88%	五成	6.13%	四成	5.88%
无锡农村商业银行	四成	5.90%	四成	6.125%	四成	5.90%
备注	各银行会根据客户情况、楼盘合作情况、分行政策情况制定首付比例及利率上浮条件,本表仅供参考,以各楼盘实际贷款情况为准					

2019 年 10 月 8 日,中国央行发布调整新发放商业性个人住房贷款利率新政正式实施。新政明确,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率(按 8 月 20 日 5 年期以上 LPR 为 4.85%),二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点(按 8 月 20 日 5 年期以上 LPR 计算为 5.45%)。

8 日是新政正式实行的第一天,锡城各大主流银行执行情况如何呢。

首付重回四成

从表格中可以看到,各大主流银行首套首贷的首付比例已大部分重回四成,其中中国银行虽然表示目前还可以接受首付三成,但是对于购房者的资质要求极其严格,对于贷款人要求是公务员、事业单位等职业范畴。

工商银行则表示,目前房贷

额度收紧,新房比二手房放贷情况要乐观一些。大部分外地户籍与本地户籍享受一样的首套待遇,但无锡农村商业银行、交通银行、建设银行等银行都要求贷款人需在无锡工作。

利率变化不大

首先,各大行均表示从基准利率调整为 LPR 并无太大的影响。无锡原本的贷款的基准利率为 4.9%,无锡各大银行对首套房贷执行基准上浮 20%-25%的政策,而用新政的方式来计算,按 8 月 20 日 5 年期以上 LPR 为 4.85%,无锡原本的房贷利率就高于新政的底线,并没有太大的影响。二套房贷利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点,利率由原先的 6.125%变为 6.13%,稍微有所增加。以“100 万贷款本金、30 年期 360 期、等额本息偿还方式”的贷款进行成本测算,执行 LPR 贷款利率后,首套房的月供额和过去相同,而二套房的月供额比过去增加了 3.23 元。

(乐居)

房贷利率“换锚” 14 城首套房百万贷款月供仅增 6 元

中国个人住房贷款利率 8 日正式“换锚”。房贷利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。

易居房地产研究院当日发布的《中国 LPR 房贷利率报告》称,以“100 万贷款本金、30 年期 360 期、等额本息偿还方式”的贷款进行成本测算,中国 14 个城市在执行 LPR 贷款利率后,首套房的月供额比过去增加了 6 元,而二套房的月供额比过去增加了 15 元,月供额的变动非常小。

从各线城市情况来看,2019 年 10 月份,4 个一线城市首套房的 LPR 房贷利率为 5.23%,相比 9 月份的 5.21%略有上升;同时,4 个一线城市二套房的 LPR 房贷利率为 5.61%,相比 9 月份的 5.58%略有上升。以前文同样的贷款额和贷款期限计算,一线城市百万房贷首套房月供增加 13 元,二套房月供增加 22 元。

七个二线城市首套房的 LPR 房贷利率为 5.67%,相比 9 月份上升 0.03 个百分点;同时,7 个二线城市二套房的 LPR 房贷利率为 5.99%,相比 9 月份上升 0.05 个百分点。同样方式计算,“换锚”后,二线城市首套房和二套房月供分别增加 18 元和 33 元。

三个三四线城市首套房的 LPR 房贷利率为 5.59%,相比 9 月份下降 0.05 个百

分点;同时,3 个三四线城市二套房的 LPR 房贷利率为 5.83%,相比 9 月份下降 0.05 个百分点。同样方式计算,三个三线城市首套房和二套房月供分别减少 30 元和 36 元。

相对而言,二线城市的月供负担增加略多,而三四线城市房贷利率水平则没有明显增加,甚至有减负现象。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,LPR 定价模式有助于实现利率市场化。各地将因城施策,基于各地楼市情况和房地产金融情况,陆续落地地方性的 LPR 房贷政策。各大商业银行也将根据实际经营状况和房地产政策导向,基于 LPR 基础利率和基点等要素,重新计算房贷利率和进行房贷的发放。从测算中可以看出,最新一期 LPR 利率的调整,并不会对按揭贷款的成本产生实质性影响,更多影响体现为贷款定价方式调整,后续利率自我调整空间会更大。

严跃进表示,目前全球性的降息动作依然持续,国内降息预期进一步强化,这都会对房贷利率产生影响。从政策层面看,“房住不炒”是重要的指导思想,这也决定了房贷政策短期内不会放松。但后续随着金融环境的进一步宽松,以及房地产市场的周期性调整,LPR 房贷利率或有进一步下调的可能。(中国新闻网)

上海浦东发展银行股份有限公司信用卡中心 销售代表招聘简章

岗位要求:

- 1、大学专科及以上学历;
- 2、具有主动营销意识和能力;思路清晰,开朗外向,沟通能力强;
- 3、对合规及风险控制有较高标准;
- 4、具备信用卡从业经验或银行工作经验者优先考虑;
- 5、有志从事营销工作,爱岗敬业,遵纪守法,有责任心,吃苦耐劳,能承受较大的工作压力;
- 6、薪资构成:基本工资+活卡提佣+好客户提佣+产品提佣+激励奖金;
- 7、福利构成:入职即缴纳社保公积金;入职满一年,每年享有七个传统节日福利;
- 8、招聘人数:宜兴地区销售主管 1 名,销售代表 3 名,无锡地区销售主管 1 名,销售代表 5 名。

联系电话 13626273789 顾