



【律师说房】

中介贷款承诺未兑现，逾期违约赔偿谁买单？

近年来，各地楼市火爆，二手房市场也受到更多关注。在“二手房”买卖过程中，买卖双方大多会委托房地产经纪公司提供居间服务，代为办理交易手续，有的房屋居间服务机构还在居间服务中代理办理贷款手续或提供贷款咨询服务，那么如果在房屋买卖履行过程中，买受人无法按照买卖合同约定的期限获得贷款或贷款被拒，该如何维护自身的合法权益呢？

【案例】2019年5月，家住某开发区的阿斌通过爱家中介向王先生购买某处房产，三方签订了《房屋买卖合同》。在这份协议里，除房屋买卖的一般条款外，还约定中介确保阿斌的贷款在2019年7月15日前放贷至王先生的指定账户；协议签订后，阿斌向中介支付中介费53000元，同时向中介支付代办过户手续费1000元。针对中介费支付问题，阿斌还与中介约定，协议签订当天支付25%中介费，过户当日支付25%，贷款下来时支付50%。2019年7月8日，阿斌的贷款申请被银行驳回。2019年8月8日，阿斌在另一银行成功贷款。但因逾期支付购房款，阿斌被王先生起诉，法院判决阿斌支付违约金10万元，并承担案件受理费8000元。

阿斌认为他的违约损失都是因爱家中介而起。阿斌的贷款材料系在中介协助下提交给银行审核。中介未提前审核、未告知风险就单方保证了贷款发放期限，应当承担赔偿责任。阿斌还认为，爱家中介应该返还其已经支付的中介费3.5万元。在爱家中介看来，赔偿问题是他们提供的无偿服务，且贷款办理完全取决于阿斌的征信及其积极程度。三方签订的《房地产买卖合同》中明确约定，如阿斌个人过户资料、贷款资料在过户当日准备齐全，另有个人征信问题，与中介无关。阿斌和中介的争议协商无果，随后诉至法院。

法院审理后认为，能否成功办理购房银行贷款系阿斌是否同意缔结合同的重要考虑因素。中介公司既未提供充分证据证明其已经尽到积极调查义务，亦未对可能无法办理购房贷款的风险进行明确提示，只是告知阿斌经核实可以办理购房贷款，该过失行为导致阿斌作出错误意思表示，因此，中介公司应对阿斌支付的违约损失承担赔偿责任。由于阿斌对于自己能否办理购房银行贷款亦负有一定的审查注意义务，故根据公平原则和诚实信用原则，一审法院判决中介公司承担70%的责任，阿斌承担30%的责任。

法律师事务所张虎律师对贷款不能情形下法律风险分析如下：

1、房屋买卖合同中贷款义务一般由谁承担？

因为按揭贷款产生的房屋买卖纠纷是典型的买卖合同法律关系之一，该类纠纷中首先要确定双方签订的合同是否有效，如果有效则看该合同中是否对按揭贷款未办理或无法办理的情形进行约定，如果有则按该约定履行。而一般房屋买卖合同条款都有明确约定“若无法办理按揭贷款则买受人应自筹资

金解决”或类似条款，也就是说一般情形下贷款义务及贷款不能的后果均应由买受人承担。

如果合同中对该如何应对没有进行约定，则要区分具体情况认定，如果未办理或无法办理是因为出卖方的原因导致的，则买受人可以要求解除合同，同时要求承担违约责任；如果是因为买受人自身原因导致的，则其只能要求退还已支付房款并向出卖方承担违约责任；如果是因为贷款银行原因或者政策原因导致的，同时无法支付余款，则也可以要求解除合同并退还已支付房款而无需承担违约责任。

2、中介在承诺贷款的情形下符合确定其责任？

根据《合同法》第一百零七条的规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。因此，居间人对其过失的违约行为亦应负责，并进而赔偿委托人的损失。本案中，阿斌在确定购买案涉房屋及签订《房屋买卖合同》前，已经向中介公司提交了个人征信情况的资料，并就能否办理购房贷款多次向中介公司咨询和风险提示。在中介公司经调查后明确告知其可以成功办理购房贷款的情况下，阿斌基于对该情形的认知和对中介公司的信任才签订了合同。可见，能否成功办理购房银行贷款系阿斌同意缔结上述合同的非常重要的考虑因素。但是中介公司既未提供充分证据证明其已经尽到积极调查义务，亦未对可能无法办理购房贷款的风险进行明确提示，而是明确告知其经核实可以办理购房贷款，该过失行为导致阿斌作出错误意思表示，应根据其过错程度承担赔偿责任。

张虎律师提醒，无论是买受人还是出卖人，和中介之间的纠纷并不少见。为了避免此类纠纷，买受人要尽可能多地核实房源产权、债务、抵押情况，同时对自身的付款能力要有足够认识。作为出卖人，应当对买方的付款方式有所了解，如果是贷款购房，应当要求对方先提供银行信贷部门审批贷款所需全部证明，其中包括户籍、征信、收入等，以明确购房人的贷款资格。其次，如果对其贷款资格存有疑问，可在签订合同之前共同到银行信贷部门进行咨询，了解贷款资格。总之，买卖双方都要谨慎核查，不要轻信中介口头说明和承诺。在拿捏不准的时候，不妨聘请专业律师把关。

(小维)



帮你找房

读者:131****8613

你好，我想购买通德桥小学的学区房，要三房的商品房，居住和孩子上学两不误。要求是装修好的，采光要好，价格在160万元左右，请帮忙推荐。

推荐房源：金宇苑 3室2厅2卫 面积126.82平米 楼层5/7 售价170万

推荐理由：金宇苑位于五爱路国美电器旁，临近恒隆广场、大东方百货、阳光购物中心、

T12等商业配套，毗邻家乐福、大润发、华润万家、五爱农贸市场、小木桥农贸市场、锡惠农贸市场、无锡市第二人民医院、江苏银行、建设银行等日常配套，生活便利。公交线路众多，还有地铁2号线，交通便捷。

该房三室两厅两卫，三开间朝南，主卧带内卫，次卧带阳台。书房和厨房、外卫朝北，书房带衣帽间。南北通透，全明户型。采光好，无遮挡，精装修，保养好。对口通德桥小学，学区可用。

读者:139****5358

你好，我想购买三房的二手商品房，要是南长街小学的学区房，采光要好，要装修好的，价格200万元左右，请推荐，谢谢。

推荐房源：扬名新村 4室2厅2卫 面积142平米 楼层5/7 售价222.8万

推荐理由：扬名新村位于无锡主城区，交通、生活氛围都非常成熟，紧邻地铁1号线太湖

广场站，主要交通干道有清扬路、太湖大道、通扬路等，周边公交线路众多，十分便捷。周边的成熟社区有新江南花园、虹桥新村、通扬新村、运河新村、家乐苑小区、扬北新村、清名一村等。

该房四室两厅两卫，三开间朝南，主卧带阳台，一房、书房和厨房、外卫朝北，南北通透，全明户型。采光好，无遮挡，自住装修，保养好，对口南长街小学，学区可用。

读者:189***7715

你好，我想在新体育中心周边购买两房的二手房，户型要好，采光要好，要南北通透的，价格60万元左右，请帮忙推荐一下。

推荐房源：震泽一村 2室2厅1卫 面积64.03平米 楼层居中 售价70万

推荐理由：震泽一村位于滨湖区太湖大道与蠡湖大道交会处，附近配

套丰富，周边有无锡新体育中心、稻香市场、中医院、湖滨商业街等，生活方便，交通便利，公交线路众多，在建中的地铁4号线体育中心站也在附近。

该房两室两厅一卫，次卧和客厅朝南，次卧带转角阳台，主卧带北窗和东窗，厨房朝北，卫生间带东窗，南北通透，全明户型。采光好，无遮挡，自住装修，保养好。

(方案建议:中山房产)

第六届万人万步行暨“孝仁堂杯”健康云行·福进万家 报名有礼啦!

无锡心脑血管健康万人万步行系列活动是由无锡日报报业集团主办，江苏孝仁堂生物科技、无锡日报报业集团健康融媒中心承办，清华诚志健康云健康、无锡市康复医院等共同推动开展的大型公益活动。自2017年12月启动以来，已成功举办了五届。运动专家赵之心、矫玮，心内专家胡大一、刘玄重、岳红文等参与并指导。截至目前，受益群众累计已超过了十万人次。

第六届万人万步行暨“孝仁堂杯”健康云行·福进万家系列活动五大板块开展主题活动。

广告

“五福”临门 报名有礼

- 爱心福：**捐赠爱心物资、免费体检一次、公益礼包一份
- 文娱福：**6月见阿福、看文艺表演、与主持团见面、有与大阿福同游渔父岛的机会
- 爱国福：**7月爱国红歌联唱、观红色电影、书画作品展览
- 健康福：**7月强身防疾病、太极剑、太极拳、名医问诊
- 爱家福：**征集“仁孝之家”“最美孝媳”、家风故事宣讲

大礼包介绍：

感谢本次系列活动的承办单位——江苏孝仁堂为参与此次活动的市民提供的富硒大礼包：

- 1、体检项目：血脂四项体检、骨骼（骨密度、脊柱）健康体检、24小时远程动态心电图筛查、血硒体检等；
 - 2、体验装产品：正大富硒鸡蛋一份(15只装)/生命源水一桶(4.5升)/富硒大米一袋(5斤装)/富硒石榴酒一瓶(128元) 散养草鸡蛋一箱(30只装,仅限三老人群凭证领取)/各类绿色有机瓜果蔬菜等
- 友情提醒：一人限领一份，已领取福利者不再受理。三老人群：退休干部、医务工作者、教育工作者

报名、领取事项：

领取人群：55周岁以上本地居民
领取时间：周一至周日 8:00-17:00

无锡市区：0510-82835969
领取地址：梁溪区中山路686号孝仁堂
无锡滨湖区：13912482520
领取地址：滨湖区胡埭镇振胡路115-101孝仁堂胡埭店
宜兴：0510-87788500
领取地址：宜兴市洑滨南路76号孝仁堂
江阴：0510-86899699
领取地址：江阴澄江街道朝阳路102号四楼