

# 签完合同才知学位被占,中介费要退!

## 找中介买房擦亮眼睛,法官指出四大“坑”

买房子或多或少要跟中介打交道,可以获得专业的服务,但有时也难免“掉坑里”。记者近日从广州市中院获悉,近三年来,广州两级法院共审结居间合同纠纷案件4038件,其中2017年审结1286件、2018年审结1477件、2019年已审结1275件,其中涉及中介公司的二手房买卖案件约

占85%。据介绍,此类案件中,中介公司多是作为原告起诉买受人或出卖人要求支付中介费,诉因主要表现为二手房买卖合同订立或交易完成后,委托人拒付中介费。此类案件占案件总数的81%以上。此类案件主要的争议焦点在于,

中介公司在提供居间服务的过程中是否存在过错、是否尽到应尽责任促成合同订立和顺利履行、是否应当按照约定全额支付中介费用等。在房屋买卖合同最终未顺利订立、履行的情况下,也会出现房屋买卖当事人就己方损失要求中介公司赔偿等情况。



## 案例 签完合同才知房子学位被占用

买受人谢某、陈某,出卖人尚某、庞某与中介公司签订了《广州市二手房买卖及居间服务合同》,约定买方应在签订合同当日支付31150元中介费、卖方应支付30000元中介费;若因买方或卖方原因导致交易无法完成的,中介公司已收取的中介费无须退还,不足部分由违约方支付;如支付费用方为守约方,守约方可直接向违约方追偿等。同日,谢某、陈某向中介公司支付31150元。

后买卖双方就涉案房屋的学位占用问题产生争议,谢某、陈某另案起诉出卖人要求解除房屋买卖合同关系并双倍返还定金。该案生效判决认定,出卖人没有证据证明在合同签订前已将房屋附属学位的占用情况如实告知买受人,双方未能就学位被占用的问题达成合意导致合同未能继续履行,判决支持了买受人全部诉讼请求。

本案中谢某、陈某主张中介公司隐瞒涉案房屋附属学位占用情况,要求解除居间合同关系并返还

已付中介费、赔偿律师费损失。一审法院认为,房屋是否具有学位、学位是否可为买受人使用等,均为影响涉案房屋交易价格、交易意向的重要信息,中介公司负有向买受人如实报告与房屋交易有关信息的义务。本案中中介公司在出卖人放售涉案房屋时,对出卖人要使用涉案房屋对口学校学位的事实已知情,但未如实告知买受人,损害了买受人利益,则无权收取中介服务费用。律师费并非诉讼的必要费用,故判决中介公司返还中介费31150元。二审维持原判。



小心中介四类不合规行为

### 1. 中介公司未与委托人签订书面合同

审判实践发现,中介公司未与委托人签订独立的居间服务合同的情况较多,而是采取将居间条款加入到房屋买卖合同当中,形成三方协议,或要求委托人签订“咨询及中介服务费确认书”的方式,导致中介公司的居间合同义务的范围、完成标准、服务费用金额、支付时间都不能明确,出现规避责任的问题。

### 2. 中介公司违反审查义务

中介公司有向委托人说明合同义务、房屋情况、是否与委托房屋有利害关系、由委托人协助的事宜及提供的资料、房屋交易的一般程序及可能存在的风险、房屋交易涉及的税费及其他需要告知的事项。在审判实践中,因中介公司的工作人员工作职责履行不到位的主要表现为:疏于或怠于对房屋情况进行查册,未及时发现审查买受人的购房资格、出卖人或其代理人的委托权限,未对赎契风险等进行有效提示等。

### 3. 中介公司隐瞒重大事项

审判实践中,发现中介公司存在大量违反重要信息告知义务的问题,主要表现为:隐瞒中介公司与买卖双方有利害关系、交易房屋所涉的户口学位、房屋真实楼龄、房屋是否有非正常死亡等关系到房屋价款或合同订立的重大事项,从而引发法律纠纷。法官也指出,所谓“凶宅”并非法律概念,实践中会按照实际情况、公序良俗、普通老百姓的认知等因素作出判断。

### 4. 中介公司擅自收取委托人资金

在审判实践中,部分中介公司以“定金”“诚意金”“看房费”等名目,以受出卖人委托的名义,收取买受人的房款,违反了资金管理协助义务,违规占用买受人的交易资金。

## 丈夫离世,妻子欲为冷冻胚胎争遗产

### 此举遭公婆反对,经法院调解双方和解

继承法规定,遗产分割时,应当保留胎儿的继承份额。那么,胚胎是否有继承权呢?近日,白云法院调处了一起涉胚胎移植手术的继承纠纷,丈夫因病离世,妻子欲为两枚胚胎保留遗产继承份额,但却遭到公公婆婆的反对。

### 丈夫病逝留有冷冻受精胚胎

阿龙和阿贞(化名)是一对80后夫妻,双方未有子女。2015年夫妻两人在医院成功培育了2枚胚胎并冷冻,2016年阿龙患病离世。阿龙逝世后,其父母和阿贞签署了《遗产分配框架协议》,约定了财产的分配份额,并约定若阿贞通过胚胎移植手术怀有阿龙的孩子,二老愿意放弃享有的财产分配权益,交由阿贞处理。

协议签订后,阿龙父母多次要求阿贞配合办理遗产公证手续未果,只好起诉至法院,要求按照协议依法继承遗

产。阿贞则认为,遗产分配应该保留胚胎的继承份额。现阿龙父母不配合签字导致其不能进行胚胎移植手术,违反《遗产分配框架协议》的约定,无权请求对阿龙的遗产进行分配。

### 多方了解找准调解切入点

法官在审理本案过程中,考虑到本案系家庭纠纷,且涉及胚胎移植手术,可能引发社会舆论对伦理与法理冲突的讨论,故决定争取以调解的方式化解双方纷争。

庭审时,细心的法官察觉到,双方对遗产分配方案并无太大争议,主要矛盾源于双方互不信任,一方认为对方不配合公证是为了拖延遗产分配时间,另一方则认为只有确定为胚胎保留了份额才能分配遗产。针对双方反馈的信息,法官与医院沟通确认,胚胎移植手术仅需阿龙父母签署一份承诺书即可。

因此,经办法官一方面向阿贞释明相关法律规定,明确告知胚胎与胎儿在法律地位上并不相同,法律规定为胎儿保留遗产预留份额,但并不表示可以为胚胎预留遗产份额。另一方面,告知阿龙父母虽可依法继承阿龙的遗产,但配合进行胚胎移植手术,可以迎来新的生命,是其儿子生命的延续,是一件美好的事情,不应放弃这个机会。

经过长达3小时的沟通、解释,双方终于达成了和解。阿龙父母同意配合阿贞进行胚胎移植手术,并对遗产分配达成一致的意见。双方另行签订协议,约定两年内阿贞育有阿龙的孩子,二老将已继承的财产份额退还给阿龙的子女,并对子女出生后的抚养、探视及其他尚未处理的遗产进行约定。

至此,一起继承权纠纷得以圆满解决。

法院女书记员深夜打车遇害

### 出租车司机一审判死

12月28日,广州市中级人民法院对被告人谷某涛故意杀人、强制猥亵、盗窃罪一审宣判,判处谷某涛死刑,剥夺政治权利终身,并处罚金2000元。

经审理查明:2019年3月15日凌晨,被害人谢某某(广州某法院书记员)在广州市天河区搭乘被告人谷某涛驾驶的出租车,在车辆行驶至荔湾区某渡口附近时,谷某涛对被害人强制猥亵,为防止被害人叫喊,谷某涛采用暴力方式致被害人昏迷。在认为被害人已经死亡的情况下,为掩饰其罪行,谷某涛将被害人扔进渡口附近河涌,致被害人死亡。后谷某涛将被害人遗留在出租车上的物品拿走。

法院认为,被告人谷某涛作案动机卑劣,手段残忍,后果严重,被告人谷某涛的上述行为构成故意杀人罪、强制猥亵罪、盗窃罪,依法应数罪并罚,遂作出上述判决。

案件审理期间,人民法院依法保障了被告人的各项诉讼权利。判决宣告后,审判员当庭告知被告人,如不服判决,可在接到判决书的第二日起十日内向广东省高级人民法院提出上诉。

## 秦始皇陵陵西发现大型墓葬 出土珍贵金骆驼

秦始皇帝陵博物院30日透露,该院对秦陵外城西侧的陵区展开了详细的考古调查与勘探工作,发现古代墓葬20多座,灰坑120座,陶窑4座,古河床4条。新发现墓葬陪葬坑14座。其中,已发掘的一座墓葬出土了目前中国所见最早的单体金骆驼。

此次发现有9座大型墓葬,东侧4座为中字形,靠近秦始皇帝陵;西侧5座为甲字形,距秦陵稍远。同时,在最西侧一组三座甲字形墓葬四周发现一圈完整壕沟,呈“目”字形。这是目前秦陵地区发

现的独一无二、规模最大、保存最完整的带壕沟的墓葬遗存。

已发掘的一座大型墓葬位于秦始皇帝陵园外城西侧约440米处,平面呈“中”字形;南北墓道两侧有3个长方形陪葬坑;在墓葬南侧,西侧有不连续的壕沟遗存。东侧的自然河床,和西侧与南侧人为开挖的壕沟,将墓葬包围在内,形成一个较完整的独立墓园。

墓葬内发现5个盗洞,其中3个进入墓室。墓室底部面积约116平方米,有二层台,高3.8米。棺椁位于墓室正中偏南,

四周环绕回廊,外侧为边箱,放置大量陶器、铜器、玉器及少量金银器、铁器等。

根据该墓葬所处位置、墓葬形制及出土物来看,可以推定墓葬时代在秦统一之后,属于秦代墓葬。秦始皇陵陵西的这批墓葬应该属于秦始皇帝陵园有规划的一处高等级贵族陪葬墓区,墓葬多采用壕沟及自然河流合围,形成相对独立的墓园,墓主与秦始皇关系密切。

该墓葬是目前发现秦代规模最大、等级最高、保存最完好的大型墓葬,填补了秦代高等级贵族墓葬考古的空白,是

秦始皇帝陵考古的又一重大收获。

该墓葬出土的金骆驼,是目前中国所见最早的单体金骆驼。出土器物不仅为汉代丝绸之路开通以前,中西文化交流提供了重要依据,也为秦代政治、经济、军事、科技、文化等研究提供了重要的实物材料。

秦始皇陵陵西墓葬的考古勘探与发掘,有助于对秦代高等级贵族的丧葬制度问题进行深入探讨,为秦始皇陵乃至中国古代陵墓规划和陵墓制度研究提供了新资料。