

以案说法

中介机构吃差价被识破 买卖双方自行解除合同 中介费怎么办? 法院:不用付!

通讯员 金娜

案件回顾:
今年2月,沈某委托嘉兴一房屋中介机构出售自己的一套房产,确定出售价格为122万元。中介机构找到买家后告知沈某,因受让方年迈体弱且系其员工家属,故不便于直接向其收取税费、代办贷款费用及中介费用,因此希望在签订合同时将交易价写作126万元,沈某在收到4万元额外费用后交中介机构,用于为受让方缴纳上述费用。沈某同意。

3月6日,中介机构、沈某与受让方皇某签订《商品房转让合同》,由皇某以126万元购买此房。合同约定定金为3万元,受让方当日交付定金。合同还约定,房屋产权过户时涉及的各项税费均由受让方承担,中介费为房价的1.5%计1.89万元,买卖双方任何一方违约的,违约方应承担双方的中介费。
但沈某在与皇某交流后得知,皇某并非该中介机构员工家属,其真实的买受价就是126万元,并需承担中介费及过户相关的所有税费。
双方去找中介机构交涉,但无果。3月28日,沈某与皇某签订协议书一份,约定双

方同意解除3月6日签订的房屋买卖合同,沈某退还定金3万元并补偿增值差价3万元,双方关于此房屋买卖的所有事宜全部结清。

此后,中介机构将沈某起诉至南湖区法院,要求其支付中介费3.78万元并承担违约金6万元。

在案件审理过程中,皇某作为证人当庭表示其有改善住房的需求,想购买房屋,且一开始中介报价125万元。其看过房子后表达了购买意向,表示想与房东见面,但中介说房东是外地老板,不方便见面。第二天中介又告诉其因为要去外地拜访卖家,需很多费用,故房价涨到126万元,皇某也表示接受。

法官说法:
这是一起居间合同纠纷。根据《合同法》规定,居间合同是居间人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务,委托人支付报酬的合同;居间人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告,居间人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或提供虚假情况,损害委托人利益的,不得要求支付报酬并应当承担损害赔偿。我国《房地产经纪管理办法》第二

十五条规定,房地产经纪机构和房地产经纪人员不得对交易当事人隐瞒真实的交易信息,低价收进高价卖(租)出房屋赚取差价。

本案中,作为中介机构的原告,其法律地位即属于居间人,负有就有关订立合同的事项向委托人如实报告的义务,营利方式主要是收取佣金或报酬,不得赚取差价。而事实上,本案原告在居间过程中向交易双方隐瞒对方的真实报价,造成双方信息不透明,并将受让方正常的126万元买受价中的4万元对出卖人谎称为用作受让方交纳税费、代办贷款及支付中介费的额外费用,在此基础上签订了总价为126万元的房屋转让合同。鉴于双方并未约定房屋售价在122万元以上的利益归中介享有,沈某在受欺骗的前提下同意支付4万元并非真实意思表示,中介机构以此赚取差价的行为违反相关禁止性规定,双方签订的承诺书及补充协议应属无效。

买卖双方在此情况下协议解除合同,应视为交易双方对自身权利的正当处分,并无不当,中介对合同的解除负有重大过错,要求承担中介费和违约责任缺乏事实和法律依据。
最终,法院驳回了中介机构的诉请。



“迷人”陷阱

9月初,央行等七部委联合发布关于防范代币发行融资风险的公告,要求各类代币发行融资活动立即停止。10月底,国内最后两家比特币交易平台关停。但“新华视点”记者调查发现,这场充满风险的游戏并未就此退烧,不少投机者在比特币参数基础上做出修改,“发明”出各种“山寨币”,通过拉人头方式制造传销骗局。
这类行为往往披着“金融创新”外衣,隐蔽性强、传播速度快、涉及金额大,相关部门亟须提高识别打击能力,采取更有效的监管举措。

法治漫画

新华社 曹一 作

(2017)浙0481民初6803号
姜全华:本院受理的原告马维诉被告姜全华民间借贷纠纷一案,依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、证据副本、诉讼风险提示书、诉讼权利义务告知书、举证通知书、程序转换裁定书、合议庭组成人员通知书、开庭传票等。原告请求判令:1、被告归还借款25000元并支付利息8800元(15000元利息从2016年2月28日计至2017年8月27日止,10000元利息从2016年3月19日计至2017年8月18日止,此后均按2%月息计至还清日止);2、被告支付律师费2500元;3、本案诉讼费由被告承担。自本公告发出之日起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后的15日内,举证期限为公告送达期满后的30日内。本案由海宁市人民法院审判员李贞担任审判长、与人民陪审员黄建新、人民陪审员吴胜平组成合议庭,并定于2018年3月21日14时30分在海宁市人民法院第二法庭公开开庭进行了审理,逾期将依法判决。
海宁市人民法院
(2017)浙0424民初5299号
金一璋:本院受理原告吴佳豪诉被告金一璋民间借贷纠纷一案,因你下落不明,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、开庭传票、举证通知书、告知合议庭组成人员通知书等应诉法律文书。限你在本公告发出之日起60日内到本院领取上述法律文书,如不按时领取,经过60日后即视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告送达期满后的15日和30日内。并定于举证期满后第3日上午9时(遇节假日顺延)在本院第十三审判庭公开开庭进行了审理,逾期将依法缺席裁判。
海盐县人民法院
(2017)浙0424民初5536号
何华伟:本院受理原告胡金水诉被告何华伟民间借贷纠纷一案,因你下落不明,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、开庭传票、举证通知书、告知合议庭组成人员通知书等应诉法律文书。限你在本公告发出之日起60日内到本院领取上述法律文书,如不按时领取,经过60日后即视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期满后15日和30日内。并定于举证期满后第3日上午9时(遇节假日顺延)在本院第十三审判庭公开开庭进行了审理,逾期将依法缺席裁判。
海盐县人民法院

(2016)浙0483民初8435号
郭红明(公民身份号码330724196311305032)、郭佩杰(公民身份号码330724198206244812):本院受理原告郭民儿诉被告浙江宝森建设有限公司、第三人郭红明、郭佩杰合同纠纷一案,因无法以其他方式向你们送达,现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第九十二条的规定,向你们公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书及开庭传票。原告诉请判令:1、被告立即归还保证金3800000元,并自2013年9月5日开始按照银行同期贷款利率支付原告利息损失到保证金全部归还完毕止,其中2013年9月5日至2016年9月4日利息损失为701100元;2、本案诉讼费由被告承担。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证期限分别为公告期满后15日和30日内。并定于举证期满后第3日9时00分(遇节假日顺延)在本院乌镇第一法庭公开开庭进行了审理,逾期将依法缺席裁判。
桐乡市人民法院
(2017)浙0502民初3277号
郁小龙:本院受理的原告宋汉伟与你加工合同纠纷一案,因无法以直接或邮寄等方式向你送达相关法律文书,现依法向你公告送达(2017)浙0502民初3277号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省湖州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。
湖州市吴兴区人民法院
(2017)浙0503民初1865号
方水根:本院受理原告沈林芳诉被告方水根民间借贷纠纷一案已审理终结,现依法向你公告送达本院(2017)浙0503民初1865号民事判决书。自本公告发出之日起60日内来本院领取判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省湖州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。
湖州市南浔区人民法院
(2017)浙0503民初3230号
湖州锦江纺织品有限公司:本院受理原告湖州新利商标制带有限公司诉你不当得利纠纷一案,已审理终结,因无法通过其他方式向你送达裁判文书,现依法向你公告送达本院(2017)浙0503民初3230号民事判决书,判令被告返还原告不当得利款10000元,案件受理费100元由被告承担。自公告之日起60日内来本院领取判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省湖州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。
湖州市南浔区人民法院

法院公告

2017年12月6日

判决书、判决书答疑通知书及关于上述事项的通知。自本公告发出之日起60日内来本院南湖法庭领取,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院提交上诉状及副本,上诉于浙江省湖州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。
湖州市南浔区人民法院
(2017)浙0503民初4464号
杭州聚康健身器材有限公司、严文杰:本院受理原告沈兴泉诉你们买卖合同纠纷一案,因用其他方式无法向你们送达相关法律文书,现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第92条之规定,向你们公告送达民事起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、互联网公布裁判文书告知书、廉政监督卡、诉讼风险提示书、外网查询告知书、诉讼须知、民事裁定书、开庭传票。自本公告发出之日起,经过60日,即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后15日内。举证期限至公告送达期满后30日。本案定于2018年3月12日下午14时00分在本院第十二号法庭公开开庭进行了审理,逾期将依法判决。
湖州市南浔区人民法院
(2017)浙0503民初4519号
顾岳英、董张芳:本院受理原告计金能诉你们民间借贷纠纷一案,因用其他方式无法向你们送达相关法律文书,现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第92条之规定,向你们公告送达民事起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、互联网公布裁判文书告知书、廉政监督卡、诉讼风险提示书、外网查询告知书、诉讼须知、民事裁定书、开庭传票。自本公告发出之日起,经过60日,即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后15日内。举证期限至公告送达期满后30日。本案定于2018年3月12日上午9时00分在本院第十二号法庭公开开庭进行了审理进行审理,逾期将依法判决。
湖州市南浔区人民法院
(2015)湖安民破字第3-4号
因安吉浦源线业有限公司破产财产分配方案已执行完毕,依照《中华人民共和国企业

破产法》第120条之规定,本院于2017年11月27日裁定终结安吉浦源线业有限公司破产程序。
安吉县人民法院
(2017)浙0523民初3239号
蓝浩、汪爱萍、张智灵、胡嫣、梁波:本院原告浙江安吉农村商业银行股份有限公司为与被告蓝浩、汪爱萍、张智灵、胡嫣、梁波、徐吉、罗洪舜金融借款合同纠纷一案,本案现已审理终结。现依法向你们公告送达(2017)浙0523民初3239号民事判决书。公告之日起60日内来本院领取民事裁定书,逾期则视为送达。
安吉县人民法院
(2017)浙0523民初7082号
王通:本院受理原告王旭卫与被告王通、樊利珠民间借贷纠纷一案,因无法用其他方式向你送达,故依照《中华人民共和国民事诉讼法》第九十二条之规定,向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、合议庭组成人员通知书及开庭传票。本案原告诉请本院判令:1.被告王通、樊利珠立即归还原告借款本金3万元及利息6750元(利息按月利率2.5%自2017年1月1日起算至2017年10月1日止,此后的利息按照约定利率计算至实际款清之日止);2.被告承担本案诉讼费。上述材料自本公告发出之日起经过六十日即视为送达。举证期限和答辩期限均为公告送达期满后十五日内,逾期不举证视为放弃举证权利,逾期不答辩不影响本案审理。本案定于2018年3月5日9点30分在本院第五审判庭公开开庭进行了审理,逾期不到庭,将依法缺席审理。
安吉县人民法院
(2017)浙0702民初15882号
陈波:本院受理原告张素伟与被告陈波民间借贷纠纷一案,现依法向被告陈波公告送达本院(2017)浙0702民初15882号民事起诉状副本、证据副本、应诉通知书、举证通知书、合议庭组成人员通知书及开庭传票。自公告之日起60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告送达期满后次日起15日和30日内。并定于举证期满后第3日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院婺北法庭公开开庭进行了审理,逾期依法判决。
金华市婺城区人民法院
(2017)浙0702民初15183号
金建新:本院受理原告黄咏絮诉被告金建新民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达本

院(2017)浙0702民初15183号起诉状副本、证据副本、应诉通知书、举证通知书、合议庭组成人员通知书及开庭传票。自公告之日起60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告送达期满后次日起15日和30日内。并定于举证期满后第3日下午3时(遇法定节假日顺延)在本院调解速裁中心公开开庭审理,逾期依法判决。
金华市中级人民法院
(2017)浙0702民初14173号
侯玲芳:本院受理原告朱凤丹诉被告朱根柱民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、开庭传票等诉讼文书。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告送达期满后次日起15日和30日内。并定于举证期满后第3日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院白龙桥法庭公开开庭进行了审理,逾期将依法缺席判决。
金华市中级人民法院
(2017)浙0702民初10567号
王建萍、王晓贵:原告吴宝棋诉被告王建萍、王晓贵民间借贷纠纷一案,已经审理终结。现依法向你们公告送达本院(2017)浙0702民初10567号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省金华市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。
金华市中级人民法院
(2017)浙0702民初11839号
王城鑫:本院受理原告吴倩倩诉你民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达应诉通知书、起诉状副本、证据副本、告知合议庭组成人员通知书、举证通知书、民事诉讼风险提示书、民事裁定书、开庭传票等相关诉讼文书。原告请求法院:1、判令被告归还原告借款本金15000元及自2016年10月22日起至实际归还日止按年利率24%计算所得利息;2、由被告承担本案诉讼费用。自公告之日起,经过60日即视为送达。提出答辩和举证期限分别为公告送达期满后的15日和30日。并定于举证期满后第3日下午14时30分(遇法定节假日顺延)在本院第四法庭开庭审理,逾期将依法缺席裁判。
金华市中级人民法院

生活与法

老两口闹离婚 孙子的抚养费谁来付?

法官:年轻父母要承担起照顾孩子的责任

通讯员 童法

近日,桐乡法院来了一对要求离婚的老夫妇。原本只是个普通的离婚案,但法官坐下来调解后,却被两个老人提出的一条离婚要求弄得哭笑不得。
家住桐乡石门的张大伯和刘阿姨结婚已有二十几年,育有一个儿子。儿子虽然已经结婚生子,却很不争气,整天游手好闲“啃老”不说,还在外借高利贷,儿媳妇一气之下,将小孩交给两个老人抚养照顾。

孩子一直由爷爷奶奶带,如今两个老人感情破裂闹离婚,孙子的事也是他们心头一件大事,非要找法官把孙子的抚养问题也断一断。刘阿姨提出,两人离婚后,孙子继续由自己带,张大伯每月支付1000元作为孙子的抚养费,并且他们还称已和儿媳妇达成了协议。在法官的调解下,两位老人最终达成协议:自愿离婚,儿子结婚时二老所借外债由张大伯负责偿还。至于孙子的抚养权问题,由于爷爷奶奶没有抚养孙子的义务,法官建议二老与子女自行商量解决。

对此,法官认为,这起离婚案虽顺利办结,但老人提出的这个看似可笑的要求却发人深省,不得不承认,在农村,这样的现象十分普遍。法律规定,父母对未成年子女有抚养教育义务,子女对父母有赡养扶助义务;父母不履行抚养义务时,未成年子女或不能独立生活子女,有要求父母付给抚养费的权利。由此可见,抚养孩子是父母的义务,法律没有规定爷爷奶奶有抚养孙子的义务,老人提出的要求明显没有法律依据。法官提醒年轻的父母,要承担起照顾孩子的责任,不要一味将孩子推给长辈。