

卖房屡涨提价致交易失败

《成都商报》章玲

房东委托中介卖房,却在中介找到诚意客户、准备交定金时几次临时提价,致使数笔意向交易失败。中介认为“不尊重我们的劳动,也没遵守协议约定”,将房东告上了法庭。

近日,记者从成都双流法院获悉,该院认定房东的行为已违反双方协议约定,对案涉房屋销售造成实质性影响,构成根本违约,应承担违约责任,最终支持中介公司要求解除合同、房东支付违约金并返还履约保证金等诉讼请求。

房东委托卖房却又屡次提价 中介将房东告上了法庭

2021年11月,房东陈某与某房地产营销公司(简称“中介公司”)签订《二手房托管保卖协议》(简称“协议”),约定将其名下位于双流区协和街道某小区的房屋销售全部授权给中介公司,协议约定销售底价为209万元。中介公司向陈某支付履约保证金2000元,协议期限8个月,若达成交易,房东按销售底价的1.5%向中介公司支付托管保卖服务费3.135万元。之后由于行情不佳,双方又根据实际情况将价格协商调整为187万元。

协议期内,中介公司通过“线上+线下”对接各个业内中介公司为陈某的房屋“引流”,积极联系客户看房。然而,每当有购房者想要按报价买房时,陈某又临时提高卖价,售价从187万元一路涨到197万元。

法庭上,据中介方提供的微信聊天记录显示,2022年3月4日,当中介方已将187万元售价报出去时,陈某表示“报价还是188万”。12天后,当中介按房东的报价为其找到两组意向客户后,陈某又表示“最近行情不好,房子先不忙推,过段时间再看”。几天后又表示“如果还在,就188(万)的价格卖……”

两个多月后,当中介再次按188万元找到客户,并表示“现在准备给你交定金,他们(客户)还等起的”时,陈某却回复,“家里还是要涨一些,197万”。中介公司再也受不了了,认为房东不能在中介处引流客户,而客户一出到卖价就涨价,不尊重他们的劳动,也没有遵守协议约定,“我们不想卖你房子了”。中介公司提出,要么按188万元约定的价格售卖,如执意涨价,便请房东支付托管服务费,“就算和平解约”。最终,双方闹得不愉快,中介公司认为房东陈某违反了委托协议,将其诉至双流法院,要求解除合同、支付违约金6.27万(双倍托管保卖服务费)并返还履约保证金等。

房东被中介告了

庭审中,房东陈某表示,当时合同签订的价格是209万元及以上价格售卖,且二手房买卖“底价引流”是中介的惯用手法,中介公司不能以微信里磋商或调价就认为他对销售底价做出变更,且在中介公司要求他签补充协议调低底价时,他也明确拒绝,由此可见,双方对调低价格一事未达成一致,因此仍按原209万元约定为准。

陈某认为,中介公司没有引流到有效客户促成交易,导致合同目的不能实现,是中介公司过错所致,是对方构成违约,他认为法院应当驳回中介公司的诉讼请求。

记者看到,在双方签订的协议中,视为甲方(房东)违约的情形包括“违反本

协议相关约定;停止出售房屋或提高销售底价;因甲方原因导致对房屋销售造成实质性影响……”若甲方发生违约,则需退还履约保证金,及支付双倍托管保卖服务费。

双流法院经审理认为,中介公司与陈某签订协议的目的在于通过中介公司的销售服务促成房屋不低于销售底价售出。根据双方的微信聊天记录可以认定双方均已同意将房屋的销售底价变为188万元。在此基础上,中介公司按照该价格进行销售推广。

然而,陈某不仅在委托期限内数次单方面提高底价,甚至在中介公司找到意向购买者时,也临时提价。陈某的行为已然违反双方协议约定,对房屋的销售造成实质性影响,构成根本违约,应当承担违约责任。

因此,法院最终依法支持了中介公司要求解除合同、返还履约保证金的诉讼请求,同时判决陈某向中介公司支付违约金9405元。一审宣判后,陈某不服提出上诉,成都中院经审理判决驳回上诉,维持原判。

说法

卖方自主定价“有限度” 应谨慎定价勿频繁变价

该案审理法官认为:双方当事人出于自身真实意思表示,达成合意签订合同,合同内容不违反法律规定,那么该合同应合法有效,双方均应按照合同约定履行各自义务。若当事人违反约定,则应承担相应的违约责任。

本案中,卖房者频繁变更价格的行为,不利于中介公司对外宣传、促成交易,同时也违反了合同约定。

法官表示,在市场交易中,卖方确实可以在一定范围内自主定价,但这种“自由”是有限度的。本案中,双方当事人已经约定好房屋价格,但陈某频繁变价致使交易失败的行为就构成了违约。因此提醒卖房者在签订委托卖房合同时,应谨慎定好底价,勿要频繁变更价格,一旦合同成立生效后,违约方便需承担违约责任。

奔袭千里夜盗 价值百万贵金属 交易前一天 他们发财梦碎

通讯员 曹红兵 本报首席记者 陈佳妮

两名窃贼妄图发横财,从网上搜索到目标后,驱车奔袭千里,赶到仙居,偷走一企业价值百万元的贵金属下脚料,连夜逃回了湖南老家。多番折腾后好不容易等到检测有效的好消息,却在交易达成的前一天,他们被从千里之外追踪而来的仙居警方逮了个正着,瞬间发财梦碎。

“几天时间就破案了,很神速,感谢仙居公安帮我们追回。”8月21日,仙居县公安局物证室外的地面上整齐地码放着16个蛇皮袋,重达480公斤、价值近100万元的贵金属下脚料,民警正在仔细地清点,前来辨认被盗物品的某贵金属公司负责人李先生,看着面前这些失而复得的物品,连称没想到,并表达了对公安民警的由衷谢意。

今年7月5日,李先生发现放在厂内的一批价值近100万元的贵金属下脚料不翼而飞,于是立即报警。

接到报警后,仙居县公安局刑侦反盗抢中队民警第一时间赶赴案发现场勘查。现场情形让侦查员倒吸了一口气,杂物胡乱堆放,现场破坏严重,厂区智能防范设备陈旧,门卫几乎是摆设,询问企业管理人员也未获得任何有价值的线索。

在当晚的案情分析会上,侦查骨干围绕案件侦查方向深入讨论,经过仔细研究,确定了侦破思路。

民警调阅了案发厂区及附近路段监控,视频记录下犯罪嫌疑人的作案过程:7月5日凌晨时分,两个经过伪装的男子手提肩扛一趟一趟将一袋袋用蛇皮袋装的物品从车间运送出来,又一袋一袋扔出围墙,最终集中装车运走,整个过程持续到凌晨2点30分左右。

通过对相关视频深度分析圈踪,民警刻画出嫌疑人逃跑路线,最终确定嫌疑人为湖南籍前科人员李某某和李某,随后跨省追捕,将二人抓获归案,并追回全部被盗的贵金属下脚料。

“就差一天啊!检测结果都出来了,如果你们晚来一天抓我,交易就完成了。”落网那一刻,李某某惊讶于警方破案神速之余,心中十分不甘。

经查,48岁的李某某和40岁的李某均来自湖南,二人都有贵金属方面的从业经历。此前二人因盗窃分别于2004年、2012年判刑,并在狱中结识成为好友。去年10月、11月,二人相继刑满释放。消停半年后,一直无所事事的李某某又蠢蠢欲动,提议重操旧业去偷贵金属下脚料,出资让李某购买了一辆二手面包车、胶皮手套、蛇皮袋、鸭舌帽、口罩等作案工具,通过网上搜索寻找下手目标。7月4日,二人驱车来到浙江,曾到过丽水一家企业厂区门口,因嫌其太过破旧直接忽略,随后导航到仙居这家目标企业,在厂区外的溪边待到凌晨时分,经伪装翻墙进入厂区盗窃。

目前,案件已移送检察机关审查起诉。

