

## 二手房交易慎选“独家代理”

在二手房买卖中,不少房主听信了中介公司经纪人员的劝告,让中介“独家代理”,或者在委托出售合同中,暗藏“独家代理”四个字。而签订了“独家代理”合约的房屋,如果最终不是通过委托的中介机构出售的,那么卖家就要按照合同承担违约责任,从而向中介机构作出赔偿。房主张先生便签署了这种只约束了卖家责任的条款,本来希望快点卖房,结果却惹来一场官司。

□本刊记者 张晖

### ■为求从速选“独家代理”

2012年7月,想换房的张先生将自己名下的某小区的一套房子以180万元的价格挂在了某房产网站的二手房信息栏上。而信息登出的当天,来看房的并非买房者,而是多家中介公司。南京某中介公司的工作人员在网上看到信息后,主动联系了张先生,并上门查看了该房屋及权属证书。在确认房源信息准确后,中介



力劝张先生接受独家代理销售。

“我当时特别着急换房,心想独家代理销售就是全心全意帮我卖房,我觉得挺省事的。”于是,急于卖房的张先生顺水推舟,答应了中介公司独家代理的要求。

达成一致意见的张先生和中介公司第二天就签订了居间合同,合同中约定:销售一套房屋,委托价格180万元,委托期限自2012年7月5日至2012年8月5日,服务报酬为实际成交总价的1%。同时,双方在合同特别约定事项一栏内写道,“张先生在委托期限内独家委托本公司出售房屋,张先生不再委托第三方出售或自行出售,销售价超过180万元部分归中介公司所有,若违反该约定,张先生则按出售房屋总价的2%支付违约金”。

### ■“私自”售房被中介起诉

合同签订后,中介公司也确实多次带人上门看房,但一直未能成交。等不及的张先生于是在2012年7月28日以180万元的价格和从网上看到信息来看房的王先生达成了交易,并随即办理了相关产权过户手续。

得知房屋已经另外成交的中介公司非常愤怒,认为张先生违反了约定,私自销售房屋。为此,中介公司将张先生告到了南京市栖霞区人民法院,要求张先生支付房款2%的违约金,也就是36000元。

而收到诉状后的张先生同样非常气愤,“我觉得当时和中介公司签订的居间合同中独家委托代理条款排除了我的重要权利,加重了我的责任,而且限制了缔约自由,属于霸王条款,应该是无效的。”

### 律师观点▶▶

#### 本案未构成霸王条款

“从上述居间合同的特别约定明显看出,该约定仅保护了中介公司的权利,但对房主张先生的权利并未作出约定。并不能就此认为该条款属于无效约定。”余成虎律师解释称,《合同法》第52条中规定的无效合同情形之一:(一)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;(二)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益;(三)以合法形式掩盖非法目的;(四)损害社会公共利益;(五)违反法律、行政法规的强制性规定。综合考虑到合同当时签订的情况,该合同签订时不存在重大误解或者显失公平的情形,因此这份居间合同不属于可撤销合同。

霸王条款是指一些经营者单方面订定的逃避法定义务、减免自身责任的非平等格式合同、通知、声明和店堂告示或者行业惯例等,限制消费者权利,严重侵害群众利益。而在这个案例中,张先生的行为应该是放弃权利或者没有约定,因为中介公司没有利用信息上的不平等、供求关系的不平衡而将条款强加给业主。

#### 独家代理与收费应匹配

由于张先生和中介公司互不相让,于是此案后来经过3次庭审后才达成调解协议。一方面,律师认为约定的违约金远高于中介公司的实际劳务付出损失为由请求人民法院调低违约金;另一方面,中介公司考虑到自己的实际损失举证困难。最终,中介公司接受了张先生支付的劳务费2500元。

提到这个案子,张先生自己都觉得纳闷,“我出售我自己的房子,怎么会因为一份居间合同而平地惹来一场官司呢?”当然中介公司为了自己的利益签订独家代理销售无可厚非,但是作为售房者的张先生更应该注重保护好自己权利,对于合同条款应细致推敲,并可在条款中约定对自己权利的保护内容。

### 一周数据

## 11月二手房挂牌均价涨跌间徘徊

十一月第三周房价降了34元,本周又涨了27元。从十月份开始,济南二手房住宅挂牌价格总是在涨跌间徘徊,就像济南当前的天气一样,冷暖交替。据搜房网二手房数据监控中心数据显示,11月19日—11月25日,济南二手房住宅挂牌均价8858元/平方米,环比上周涨0.31%。

从各行政区挂牌均价走势看,全市六大主城区的二手房住宅挂牌均价呈“跌多涨少”的发展态势。六大主城区中只有两个城区出现上涨。其中,市中区、槐荫区挂牌价格出现上涨;高新区、天桥区、历城区、历下区挂牌价格环比上周出现下跌。在价格上涨的城区中,市中区涨幅最大,本周挂牌均价8943元/平方米,涨幅0.42%;槐荫区涨幅较小,本周挂牌价格7918元/平方米,

涨幅0.04%;在价格下跌的城区中,高新区本周跌幅最大,挂牌价格为8585元/平方米,环比上周跌1.65%;其次是天桥区,本周挂牌价格为7764元/平方米,跌幅为0.67%;再次是历城区,挂牌价格为8382元/平方米,跌幅为0.63%;历下区环比上周跌幅不大,本周挂牌价格10368元/平方米,环比上周下跌0.08%。

虽然二手房整体价格在平稳回升,但与去年同期相比房价处在一个相对低位的状态。目前,楼市调控没有放松的迹象,国家对于楼市从严调控的可能性仍然存在。楼市仍然会呈现一种平稳缓慢回升的状态。预计未来一段时间,二手房住宅挂牌价格会在当前基础上有一个小幅的回升,但不会出现全面大幅反弹。

### ■律师在线

## 经济适用住房买卖合同的效力应如何认定?



#### 案情:

2004年颜某购买了一套经济适用房。2010年7月11日,颜某与程某签订了一份《房屋买卖合同》,该合同约定,颜某自愿将该经济适用房卖给程某,房款净价80万元,过户等所有税费由程某承担。上述合同签订同日,程某以银行转账方式向颜某付款80万元,颜某向程某出具了收条。随后,双方就房屋买卖事宜发生纠纷,合同未能继续履行。该房屋于签订《房屋买卖合同》时已经取得所有权证书。请问:本案中《房屋买卖合同》是否有效?

山东德义君达律师事务所刘怀勇律师解答:2007年7月国务院下发的《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24号)和建设部等七部委于2007

年11月19日联合下发的《经济适用住房管理办法》(建住房[2007]258号)均对经济适用住房的上市交易做了严格限制,但根据我国《合同法》第52条第(五)项规定,违反法律、行政法规强制性规定的合同无效。最高人民法院《合同法解释(一)》第4条规定:“合同实施以后,人民法院确认合同无效,应当以全国人大及其常委会制定的法律和国务院制定的行政法规为依据,不得以地方性法规、行政规章为依据。”《合同法解释(二)》第14条规定:“合同法第五十二条第(五)项规定的‘强制性规定’,是指效力性强制性规定。”而上述国务院、建设部下发的规范性文件均不属于法律或行政法规而属于规章的范畴,因此上述文件不能作为认定合同无效的依据。另外,合同是双方当事人的真实意思表示,买房人已经支付了全部房款,如认定合同无效,无异于鼓励当事人违背诚信、恶意违约。在认定合同效力存在争议的情况下,依据合同法鼓励交易的精神,应当尽量维持合同的效力。因此,本案中《房屋买卖合同》是有效的。

## 百居安·易房热线:86888867

### 出售舜玉南区学区房

刘女士在舜玉南区有套房子出售,户型为2室1厅,面积在53平方,1楼带小院15平,简装,有天然气,暖气已经交钱了正在安装中,想了解房子的售价。

百居安:经了解,此房位置优越,周围环境好,交通购物非常方便,而且属于舜玉小学的学区房,该房屋户型设计合理,2室1厅,1楼带小院15平左右,有双气,实际使用面积65平左右,所以此房售价在50万元左右。

### 出售英雄山路附近房

赵先生在英雄山路附近有套房子,为2室1厅,想了解目前周边市场价。

百居安:经了解,该房位于英雄山路南头,交通非常方便,附近有菜市场购物方便,

面积62平,2楼,2室1厅,厅大好用,双室朝阳,单位宿舍,大院传达,天然气可以装壁挂炉取暖,证过五年免高税,院内环境非常好而且很安静,停车方便,非常适合年轻人买房过渡或老人居住,此房售价43.5万元。

### 购舜玉北区学区房

温先生的孩子现在2岁了,他想在舜玉小区给孩子买套学区房提前落户,要求必须有双气,2室1厅,能贷款的,价格控制在60万元以内,请推荐。

百居安:舜玉北区有套房子,面积63平,6楼,2室1厅,南北通透,单位宿舍,有双气,证过五年免高税,属于舜耕小学舜耕中学的学区房,可落户,附近有舜耕幼儿园舜耕小学,舜玉公园,菜市场等购物方便,院内环境非常好而且很安

静,停车方便,此房售价55万元。

### 购玉函路附近的房子

邹老师在省体附近上班,想在玉函路上买套2室1厅结婚过渡,要求非顶,价格在45万元左右,交通方便即可。

百居安:玉函路有套单位宿舍房子出售,性价比非常高,简装2室1厅,1楼,自己加盖小房12平,证上面积在56平方,房屋实际使用面积是68平,双室朝阳,楼下有小房4平,单位宿舍,玉函路南段舜玉小区附近,交通购物方便。该房屋售价45万元。



百居安·易房·急售·急购									
易房热线: 8688 8867 电话: 82981427 82981428									
舜玉北区	2.1	6	58	48万	简装,天然气,南北卧,学区房,免高税				
舜玉南区	2.1	2	54	48万	简装,天然气,南北通透,学区房,双南卧				
舜玉北区	3.1	2	82	78万	简装,天然气,舜耕学区房,免高税				
舜玉北区	3.1	1	110	138万	精装,双气,单位宿舍,1楼带小院20多平				
舜玉南区	3.1	4	67	62万	简装,双气,双室朝阳,学区房				
玉函路中段	2.2	3	101	90万	精装,双气,单位宿舍,大院传达				
玉函路北	3.0	3	72	75万	精装,双气,小房在证,南北通透				
马鞍山路	3.2	2	130	176万	精装,双气,有英学区房,地下室13				
玉函路出版宿舍	3.1	4	97	88万	简装,双气,大院传达,小房				
舜玉北区	3.1	5	80	85	简装,双气,学区房,非顶				
西八里洼	2.2	4	102	89万	简装,双气,带地下室,厅大好用,单宿				
急购 张老师想在舜玉北区买套面积在60平左右,非顶,价格在58万以内的学区房。									
急购 于老师想在舜玉玉函路买套100万以内,面积在100平左右,非顶的房子									