



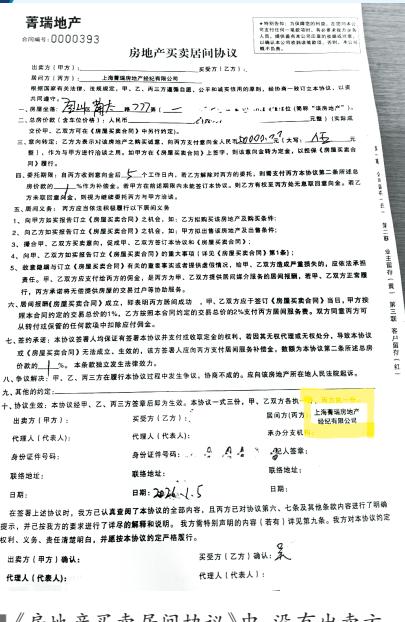
小忙

微调查



# 带看几次房就要收1.5万元?

有市民购房意向金遭“高额截留”，专业人士提醒签订意向金合同时要避免模糊表述



■《房地产买卖居间协议》中，没有出卖方签字，仅有吴女士的签字

## 带看费用从未约定

吴女士告诉记者，一个月前，自己通过菁瑞地产看房，准备在宝山顾村购买一套二手房。1月5日，吴女士向菁瑞地产相关负责人打款5万元，这笔款项为宝山区菊太路777弄一套房屋(以下简称“A房源”)的购房意向金。当天，吴女士还签订了一份《房地产买卖居间协议》，居间方为上海菁瑞房地产经纪有限公司。根据条款，若A房源出卖方在《房屋买卖合同》上签字，则上述意向金转为定金，其中并没有约定“带看费是否从意向金中扣除”。值得一提的是，A房源的《房屋买卖合同》《房地产买卖居间协议》中，仅有吴女士一人签字，卖方没有签字。

据吴女士所述，一开始只是视频看房。1月7日，业务员带着她来到菊太路777弄实地看房。“对这套付了意向金的房子，综合价格因素，我和丈夫没有特别满意，打

新房入住还不到一年，电梯厅天花板墙皮竟大面积脱落，甚至两次砸中高龄老人，拨打小区24小时紧急维修电话，问题竟被搁置三个月之久。奉贤区柘林镇如意畅园的多位业主向“新民帮侬忙”反映，小区19号楼8楼电梯厅墙面存在严重安全隐患，让他们进进出出提心吊胆。

## 八旬老人两次被砸

业主李先生告诉记者，自己一家去年3月刚刚入住新房。谁料去年年底，意外就突然发生了。当天，李先生的父亲出门乘电梯时，刚走到电梯厅，一块墙皮就从天而降，重重地砸在了老人的肩膀上。“阿拉爸爸都80岁了，幸亏身子骨还算硬朗，也幸亏只是墙皮不是水泥块，否则真是要闹出性命交关的大事情！”一想起父亲的遭遇，李先生仍是心有余悸。

李先生一家本以为报修后，物业会及时消除隐患，没想到一个月后，“墙掉掉”再次上演。李先生和母亲在电梯厅等电梯时，又一块墙皮猛然掉落砸中了老人的头部。“阿拉妈妈

支付5万元购房意向金，后决定不买，但这笔钱竟被中介以“带看服务”为由强扣三成。市民吴女士近日向“新民帮侬忙”求助，讲述了自己在菁瑞地产的遭遇：在《房地产买卖居间协议》仅有买方单方签字，交易根本未成立的情况下，中介不仅拒绝全额退还意向金，更在事后以所谓“劳动成本”的名义，将5万元款项“高额截留”1.5万元。在记者调查中，法律界人士明确指出，中介的核心报酬应以促成交易为前提，仅提供带看等基础服务却单方设定高额扣费，缺乏法律依据。

少再看看别的。”吴女士透露，当天，另一中介机构带她看了顾村公园旁的另一套房屋(以下简称“B房源”)。“看完后，我又把B房源推给了菁瑞地产，要求带看。一天里，两家中介机构分别带我各看了一次B房源。”吴女士强调，当天菁瑞地产带看在后，并且B房源也是由她提供信息的，根本不在菁瑞地产的计划行程内。

## 退款诉求遭到拒绝

经过慎重考虑，吴女士夫妇俩决定购买B房源，与另一中介机构签约。

1月20日，吴女士要求菁瑞地产全额退还意向金5万元，理由是A房源未达成交易，并且居间协议上只有自己签字，没有卖方签字，应为“无效合同”。但这一诉求，立刻遭菁瑞地产拒绝。1月21日，在吴女士投诉后，属地城管部门介入，但在协调会上，双方就“退多

少”始终未达成一致。宝山区城管执法局工作人员回复记者称，这属于“合同纠纷”，非城管部门执法事项，只能组织调解。

记者又联系到菁瑞地产相关负责人核实情况。对方坚持，A房源未成交但中间业务员有带看房等服务，因此只能退还部分。他还说，吴女士最终在另一家中介处签约B房源，涉嫌“跳单”。

对于菁瑞地产拒绝全额退款的操作，吴女士质疑，按照行业惯例，未成交前，意向买家不需要为中介的日常带看、咨询、匹配房源等服务支付费用。“意向金5万元只针对A房源，有收条和合同为据，与B房源无关。如果菁瑞地产认为我存在‘跳单’行为，也应该‘另案起诉’，不能把两件事捆绑在一起解决。”

之后，吴女士向记者反馈，全额退款诉求仍然遭拒，菁瑞地产目前只肯退还3.5万元。“带看几次房就要收一万五千元？这也太辣手了！”

## 意向金收条

今收到吴女士(先生/小姐)求购上海市区菊太路777弄11号1F的购房意向金人民币(大写):伍万元整(小写5000.00元整)。

■吴女士收到的意向金收条

本版图片均为受访者提供

## 交易未成不得截留

记者就此事咨询法律界人士，上海尚社律师事务所律师马晓认为，5万元“意向金”非法定概念，属交易意向预付款。民法典第586条：定金须书面明确约定，否则不适用定金罚则。吴女士支付的意向金未约定为定金，不得按定金处理。

马晓指出，订立合同履行预付款，常见于各类买卖合同。合同对意向金用途、退还无约定或约定不明，按交易习惯与公平原则，交易未达成应返还。根据民法典第961—966条，中介报酬以促成合同成立为前提。中介仅提供带看房服务未促成交易，无权主张高额报酬；且看房服务费用未事先约定，不得事后单方主张。意向金属“诚意金/预付款”，非定金，未促成交易，中介应全额退还，菁瑞地产无权事后单方设定扣费项目及金额。即使中介主张必要费用，也应

按民法典第964条，基于带看的实际成本(如交通、人工)合理主张，而非“高额截留”。

马晓表示，单方签字的居间协议不具备法律约束力。从目前掌握的信息看，B房源为多中介挂牌，菁瑞地产仅提供带看，未提供独家信息、实质性议价等核心服务。“客户未利用菁瑞地产的独家信息或关键服务，选择其他中介是合法的市场选择，不构成‘跳单’。”

马晓提醒，签订意向金/订金合同时，务必明确退还条件、转化规则与违约责任，避免模糊表述；同时，在转账时备注“意向金(未成交全额退还)”或“订金(非定金，未履约全额退还)”，留存凭证；最后，警惕中介将“意向金/订金”变相转为“定金”，转化需书面明示，否则不适用定金罚则。

吴女士的权益到底能否得到保障？“新民帮侬忙”将继续关注。本报记者 夏韵

# 新房价电梯厅墙皮脱落高龄老人连连被砸中



小帮

理险情。

为核实情况，记者拨通电梯内张贴的24小时紧急维修电话，接听的工作人员称，不知道19号楼8楼的墙面问题。大约一小时后，服务该小区的嘉禾物业周经理给记者打来了电话。对方反馈，小区共有1600多户业主，开发商为宝冶集团，目前还有5幢楼尚未交付。连连发生“惊魂一幕”的19号楼仍在房屋质保期内，按规定应由开发商负责维修。周经理解释，物业此前已多次向开发商下属的施工队报送相关情况，但因为小区还有其他楼栋外立面的修缮工程正在进行，施工方精力有限“顾此失彼”，才导致“排除险情”被耽搁至今。针对当前的安全隐患，周经理承诺，将尽快维修电梯厅的天花板，

保障业主们的日常安全。

## 如何整改仍无反馈

“新房就出现这样的问题，还两次砸到老人，物业和开发商相互推诿，这让阿拉还怎么能安心居住？”李先生急切地希望，物业能够兑现承诺、说到做到，同时开发商也应对房屋质量开展全面排查，避免其他楼栋出现类似状况。采访中，小区其他业主也纷纷表示，电梯厅是日常出行的必经之地，墙面存有如此之大的不安全隐患，开发商和物业应该及时解决，而非以各种理由一再拖延。希望相关部门能够全过程监督小区整改措施的落实，“不仅要即知即改，更要确保质量，让阿拉的日子

真正能过得安安全全、定定心心”。

截至发稿时，记者从物业处获悉，目前19号楼8楼电梯厅的墙面已暂做粉刷处理。但业主们认为，这样的“治标不治本”实在无法消除他们的忧虑。“阿拉希望房产商和物业能从根子上查清原因，制定更具针对性的维修方案，彻底解决房屋的质量问题。”对此，“新民帮侬忙”将继续关注。

本报记者 徐驰



本版编辑/胥柳曼 本版视觉/黄娟