签完协议 却发现所购房产被抵押

2014年11月，在临沂批发城经营服装生意的市民张先生，想进一步扩大生意，增加商品展销专柜，于是他计划在服装批发市场附近购买一套沿街房当商铺门面房。

经过多方咨询、打听，张先生最终在临沂千诺房产中介公司看中一套沿街房，几经协商，张先生最后决定以400万元的价格购买此处房产。

2014年12月26日，张先生向房产中介公司交了50万元的定金。当日，张先生还在中介公司李经理的引荐下，与一房屋出售者杨先生签订了一份二手房屋买卖协议。

之后，张先生抓紧筹集资金，准备交齐一半的购房款，然后去办理房产过户手续及商业类房产抵押贷款手续。

此时，房产中介公司的李经理及卖主杨先生都向张先生表示，等张先生交齐购房款后，就可办理房产过户手续了。

半个月后，张先生凑齐150万元购房所需资金，准备交一半的购房资金，然后再用该处房产向银行申请贷款200万元。

当他高高兴兴地到房产中介准备办理房产过户手续时，临沂千诺房产中介公司的李经理却意外地告知他，卖方杨先生所出售的房屋已在银行作抵押，需支付216余万元解冻资金，房屋才能办理出售过户手续。李经理同时提出，需要先由张先生垫付216余万元作为银行解冻资金。

“房产中介公司和卖方杨先生的这种隐瞒行为，与他们所约定的协议内容完全不相符，而且我感到自己受到了很大的欺骗。房产中介公司和卖方杨先生不讲商业诚信。”张先生说，2015年1月16日，他向房产中介公司提出解除合同，而房产中介公司的李经理却告知他，解除合同可以，但是定金不能退回。

“卖方违约在先，而且房产中介公司也没有如实说明情况，50万定金应该全部退回，对方还要赔偿我的损失。”张先生说，房产买卖协议写得非常明确，卖房人保证出售的房屋产权无争议、权利未被或不被限制，卖方愿意承担房屋无法交易的违约责任等内容。然而，房产中介却说根据法律规定，购房定金不能退还。

经过多次交涉，房产中介均拒绝退回定金。2015年2月4日，他只好将临沂千诺房产中介公司投诉到兰山消协。

本报记者　刘青　通讯员　朱升新

消协调解 退还定金50万

兰山消协接到投诉后，安排工作人员对该事件进行调查、核实，认定消费者张先生投诉基本属实，但中介公司却一再强调，已把该房屋产权情况如实向张先生说明，且张先生也口头同意先行支付解冻资金，是张先生中途违约，所以定金不能退回。对于中介公司的说法，张先生坚决否认。

兰山消协认为，既然房产中介公司已向张先生说明情况，且张先生也同意，那么为什么没有将该说明情况写入“房屋买卖协议”呢？据此，中介公司难圆其说。因此，兰山消协支持张先生的维权诉求。

经调解，双方意见达成一致，临沂千诺房产中介公司退还杨先生定金50万元，并向杨先生表示道歉，杨先生也不再追偿其他损失，双方和解。

新浪/腾讯微博
@鲁南商报调查周刊

QQ：1548356490
QQ群：198593818

主办
临沂市经信委
临沂市工商局
临沂市司法局
临沂市质量技术监督局
临沂日报报业集团
临沂市中小企业局
临沂大学法学院

承办
临沂市消费者协会
临沂市中小企业维权协会
鲁南商报
临沂消费维权网
12345市民服务热线

编辑：侯艳天　组版：祖丹

理事单位

◎临沂市石化总公司(有限公司)
电话：7111111　8159999
◎山东水波尔床垫有限公司
电话：400-0060877
◎临沂净雅大酒店
电话：3218666
◎山东顺和酒业股份有限公司
电话：8669999
◎临沂沂州酒业有限公司(原临沂酒厂)
电话：2799999
◎临沂童星实验学校
电话：7167800
◎卫康集团
电话：7320999
◎临沂麒麟家具广场有限公司
电话：8035018
◎郑州寸草心生物科技有限公司
电话：0539-6411103