

以案释法

# 合同都签了,房主却因价低反悔

## 买房人买房时没看对方的售房委托书,签的合同成了废纸



绘图 雅琦

□记者 刘亮 通讯员 余薇

现在的房价令许多人望而却步,不少人会选择买二手房,市民朱琳本以为顺利地买到了心仪的二手房,可

没想到合同都签了,对方却以价格低的理由拒绝履行合同。令朱琳想不到的是经过法院审判,他们的合同属无效合同,原因是与朱琳签合同的人没有与其签署合同的资格。

### ▶▶ 本以为买到了心仪的房子,合同却留下了隐患

2012年3月,张晓云将自己在西工区一处73.45平方米的房屋信息在某房屋中介公司进行了登记出售,没几天,她的房就被朱琳看中。随后,朱琳就和一名自称张晓云的委托人、名叫姚木森的男子进行了详谈,他们协商成交价格为人民币22万元,朱琳向中介公司交纳中介服务费4400元,代办过

户费800元。另外,朱琳须向中介公司交付代收定金人民币4800元,剩余房款人民币21.52万元于2012年3月31日前打入中介公司的指定账号。

当月19日,朱琳、姚木森、中介公司三方签订了一次性房屋买卖合同,并摁了指印。不过,姚木森签名摁指印后又专门写明“代张晓云”。

### ▶▶ 房价不断攀升,房主突然反悔

正当朱琳打算布置新买的二手房时,却出了意外,问题就出在姚木森写的“代张晓云”几个字上。随着房价不断攀升,张晓云在合同签完的第二个月却突然反悔,称自己房产出售价格偏低,不愿出售,中介公司也多次与其协商无果。最终,朱琳和张晓云、姚木

森两人都联系不上了,致使三方签订的房屋买卖合同无法继续履行。

“这肯定是中介公司的问题,我是看了他们的信息才买这个房子的,现在人找不到了,我只能给中介公司要房。”朱琳一气之下,将中介公司和张晓云起诉至老城区人民法院。

### ▶▶ 没看售房委托书,到手的房子“飞”了

审判中,老城区人民法院认为,朱琳要购买房屋,在中介公司提供中介服务的过程中,与真实身份不详、没有张晓云出具售房委托书的姚木森共同签订了房屋买卖合同。在房屋买卖合同签订后,又无张晓云对姚木森的售房代理行为追认的证据。

因此,针对签订该房屋买卖合同的当事人,姚木森应为主体资格欠缺,

属无权代理。老城区人民法院认为朱琳和中介公司均有对签订合同当事人的相关身份和必要证件审查不严的过错,该房屋买卖合同应为无效合同,就驳回了朱琳的诉讼请求。

一审宣判后,朱琳又向市中级人民法院提起上诉。经调解,中介公司同意返还朱琳所交纳的中介服务费4400元、代办过户费800元、房屋定金4800元,合计1万元。

### 法官释法

主审该案的法官金子燕:朱琳和中介公司均有对签订《房屋买卖合同》当事人的相关身份和必要证件审查不严的过错,应当各自承担相应的责任。虽然房屋中介公司并非故意提供虚假信息,但正是由于房屋中介公司未对代理人的相关情况尽到合理审查义务,致使朱琳基于对其信任而与无权代理人签订买卖合同导致合同无效,因此房屋中介公司对此是有过错的,对朱琳的损失

应承担一定责任,在二审审理中,经调解,房屋中介公司退还房屋中介费等一系列前期买房费用便是基于此。

另外,朱琳不能因无权代理人的行为而将责任完全归咎于房屋中介公司,她在房屋买卖过程中,没有对售房人的身份等有关情况作进一步的了解便与之签订房屋买卖合同,致使合同无效,应承担主要法律责任。(文中当事人均为化名)

拍案惊奇

# 非法拘禁致人死亡 回家乡派出所照相落网

□记者 刘亮 通讯员 胡晓

19岁的卢某是嵩县库区乡返迁移民,误入湖南省邵阳市一传销组织,在一次对受害人非法拘禁时致受害人死亡,然后潜逃。8月9日,嵩县民警“骗”其回乡照身份证照片,将其抓获。归案后,犯罪嫌疑人卢某对犯罪事实供认不讳。昨日,洛阳晚报记者获悉,嵩县警方将在近日把卢某移交邵阳市警方。

今年3月初,卢某被其一名同学骗至邵阳市双清区一传销窝点从事传销,经过“培训”、“学习”和“洗脑”,卢某最终成为该传销团伙的骨干成员之一。3月19日,卢某及团伙成员齐某、

韩某、朱某等对受害人李某进行非法拘禁并致其死亡。案发后,齐某、韩某、朱某被抓,卢某却一直在外潜逃,被邵阳市警方上网追逃。

嵩县公安局库区派出所得到卢某的潜逃信息后,立即配合开展调查。8月5日,派出所户籍民警查询得知,卢某前不久刚办理了二代身份证,未来得及领取。案件终于有了新的突破口,所长郭永波立即调整原定方案,安排户籍民警以照片不合格为由通知卢某家属让其到派出所重新照相。与此同时,民警在卢某住宅附近秘密蹲守。

8月9日下午,嫌疑人卢某终于从外地回到老家,当他到库区派出所照相时,迅速被民警控制。

家贼难防

# 两员工勾结外人盗窃被抓

□记者 申利超 通讯员 胡晓

在矿区打零工,不想着努力工作,反而起贪心,与外人勾结盗窃矿区资产。近日,监守自盗的犯罪嫌疑人吴某、吴某某与另一名同伙被嵩县警方抓获归案。

嵩县大章镇村民吴某和吴某某,在附近一个矿区打零工。8月16日,吴某、吴某某约同村的王某和李某到矿山上玩,李某开着一辆面包车,带了一些啤酒前去赴约闲聊。

喝酒时,李某发现矿区外面堆放着许多采矿设备,四人一拍即合,预谋偷一些出去当废铁卖。饮酒结束后,四人将价值8万余元的四个钻头抬到车上,由李某驾驶面包车和王某一起销赃。

8月17日,李某将盗窃的钻头拉到大章镇一个废品收购站,以2000元的价格出售。吴某、吴某某得知后,称李某卖亏了,要他把钻头要回来,另找

买家。当天下午,李某和王某又到废品收购站将钻头“赎回”。

8月20日,经过两天的打听,李某又找到了新买家,以6000元的价格将钻头卖掉,自己留了3000元,其余3000元分给另外三名同伙。

8月22日上午,矿区发现钻头被盗,赶紧到嵩县公安局刑侦大队报警,接到报警后,民警迅速赶往现场勘查。经过调查,民警认为吴某、吴某某有作案嫌疑。

当天下午,民警找到吴某、吴某某,两人归案后,很快交代了他们伙同李某、王某盗窃矿区钻头的犯罪事实。根据两人提供的线索,民警当天夜里将犯罪嫌疑人王某抓获归案,李某潜逃。

目前,犯罪嫌疑人吴某、吴某某和王某均已被刑事拘留,犯罪嫌疑人李某正在抓捕之中。



## 学前特长班

招生5~6岁

办学许可证号: 4103001000001  
法人登记证号: 010026

**负责向唐小、芳小、实小、凯小、市直二小等名校推荐择校**

**一、科目: 美术、音乐、礼仪、拼音、数学、识字、唐诗、英语、珠心算。**

**二、目标: 培养孩子良好的学习生活习惯,达到小学入学择校标准。**

**三、师资: 凯小、唐小等名校退休教师或具有任教资格的优秀教师。**

**四、收费标准: 1. 学费: 2000元/学期。**

**2. 托教(招5岁~12岁学生):**

**a. 午餐300元/月、午餐含床位400元/月;**

**b. 午餐、晚餐含床位及作业辅导600元/月;**

**c. 全托管800元/月,含三餐、住宿、作业辅导。**

**招聘幼师、文化课教师、艺术课教师、文员、厨师10名**

**地址: 凯小东巷内100米路西 电 18603791800 63636391 63901600**

**话 13703888294 13849904267**