

中介“吃差价” 房东要加价

# 调解员化解房屋买卖纠纷

识破房产中介报价虚高“吃差价”，房东临时加价要求补偿，不想最后房子没卖出去，还搭上了提前清退租户支付的2500元违约金。一方吃相难看，另一方也不占理，双方争执不下，矛盾愈演愈烈。10月8日，经万柏林区司法局下元街道人民调解委会多次调解，当事双方了解到相关法律规定，最终达成和解。

## 卖房风波

今年8月，下元街道居民刘大妈准备通过中介出售一套房产，很快便迎来有意向的买家上门看房。经中介小李介绍，买家对这套房子的报价、地理位置都很满意，只是有一个顾虑，自己急于装修入住，而刘大妈这套房子当时尚有租户正在租住。

售房的事儿有了眉目，且租赁合同期限将至，刘大妈果断决定提前清退租户，并通过小李支付给租户2500元违约金。之后，买卖双方经小李牵线多次当面沟通，刘大妈深信房屋出手在即，催促小李赶紧签合同。然而，一次与买家闲聊时，刘大妈无意中发

现小李给对方的报价比自己的底价高出不少。“中介明显要‘吃差价’！”面对数万元的差价，刘大妈气愤之余有些眼红，当即提出加价，要求“分一杯羹”作为补偿。小李不乐意，与刘大妈频生争执，一来二去，双方忙着拌嘴却耽搁了正事，买家那边传来消息称，这房子不买了。

## 释法调解

房子没卖成一直空置，自己还搭上了提前清退租户的违约金，刘大妈越想越气，多次找小李讨说法，想把2500元违约金讨要回来。“这些钱当时就赔偿给租户了，跟我没关系！”小李气不打一处来，双方争执不下惊动了民警，案件被移送至下元街道人民调解委会驻和平南路派出所调解室进行调解。调解员申建太、杨爱文了解到来龙去脉，发现矛盾的焦点在于当事双方法律意识淡薄，于是开门见山，亮出了相关法律规定。

“不管是买卖双方，还是房产中介的行为，都有法律为准绳，不是想咋卖就咋卖！”调解员拿出法律依据，摆在

他们面前。根据《民法典》《房地产经纪管理办法》等规定，房产中介从事中介活动应遵循诚信原则，如实向买卖双方告知有关交易信息，促成交易，不得收取除合法佣金以外的任何费用。另一方面，在市场交易中，卖方确实可以在一定范围内自主定价，但是这种“自由”是有限度的，临时加价不仅违背诚信原则，更有可能承担违约责任。

经调解员释法析理，当事双方对立情绪逐渐消融，并认识到各自的不妥之处，最后达成和解，由中介小李补偿刘大妈2500元经济损失，并继续承担这套房产的买卖、租赁中介服务。

## 买卖建议

二手房买卖中，中介机构通常作为媒介居间，掌握专业知识、熟悉相关业务，接受买卖双方委托，应当以诚实信用为原则，对委托人负有如实报告义务，若利用买卖双方的信息差，故意隐瞒与交易价格相关的信息“吃差价”，既有违中介行为规范，亦有损消费者权益，更不利于维护正常的市场交易秩序。

因此，通过中介机构进行房屋交易时，买卖双方应先了解市场行情，最好三方到场当面协商，仔细核对交易价格和各项费用，做到公开、透明交易，确保自己的合法权益不受侵害。此外，有些房子是卖家全权委托给中介的，如果买卖双方实在无法见面，应要求中介出具卖方的委托合同，一般委托合同中会写明价格及中介代理权利范围。同时，注意保留相关录音或微信聊天、短信沟通资料，以便应对可能发生的维权事宜。

记者 辛欣 通讯员 张昕

## 法律链接

《中华人民共和国民法典》第九百六十二条，中介人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告。中介人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，损害委托人利益的，不得请求支付报酬并应当承担赔偿责任。

《房地产经纪管理办法》第二十五条之二，房地产经纪机构和房地产经纪人员不得对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价。

## 盖房引邻里纠纷 警方劝导达和解

本报讯（记者 刘友旺 通讯员 姜轩 文/摄）相隔一条小胡同的两户人家，其中一家准备占用小胡同盖新房，另一家担心自家房屋会受到影响而阻止，双方因此发生争执。10月11日，娄烦县公安局通报，盖家庄派出所民警及时介入调解，成功化解这起邻里纠纷，赢得了群众的好评。

几天前，盖家庄派出所民警获知一条邻里纠纷线索。村民张某与赵某是仅隔一人宽小胡同的邻居，赵某近期准备拆除紧靠小胡同的砖墙，并占用胡同来盖新房子，而张某担心赵某盖的新房挨自己家太近，会导致雨水顺着屋檐流进自家院里，所以不让赵某占用小胡同。双方因此发生口角争执，互不相让。

得知情况后，为妥善化解这起邻里纠纷，民警立即联系村委会工作人员，组织当事双方进行调解。民警、辅警一方面对双方展开耐心劝导，安抚



情绪，避免矛盾激化；另一方面，积极协调村委会，现场对两家砖墙间小胡同的土地性质进行认定。

明确两家相邻的小胡同为集体土地后，民警本着实事求是、依法依规的原则，从法律法

规、邻里关系、人情世故等方面入手，耐心地为双方分析利害、讲明道理。经民警、辅警、村干部的不懈努力，当事双方达成了依然保留小胡同间距的一致意见。随后，在民警的见证下，张某、赵某握手言和。

## 无证驾驶无牌车 男子违法被处罚

本报讯（记者 张晋峰）10月11日，一辆无牌三轮车搭载两名乘客在嘉节南街行驶时，被交警小店一大队民警查获，经检查，驾车男子李某竟还没有驾照。

10月11日上午10时，小

店一大队四中队民警在嘉节南街巡逻时，发现一辆无牌三轮车搭载着两名乘客在路上行驶，遂将车辆截停。经检查，这辆三轮车没有登记上牌，而且驾车男子李某也从未取得过驾照。民警对李

某进行批评教育，并依法对其无证驾驶无牌车辆两项违法，作出总计500元的罚款。同时，民警告诫两名乘车人，三轮载人，十分危险，要自觉抵制这种行为，谨防发生意外。

## 考生遗失电脑 民警快速寻回

本报讯（记者 刘友旺 通讯员 王雁霏）一名考生参加建造师考试时，不慎将一部平板电脑遗失在共享单车车筐中，后被他人捡走。10月9日，考生专程来到杏花岭派出所，送上锦旗感谢民警帮忙找回了电脑。

9月8日，当天举行一级建造师考试。公安杏花岭分局杏花岭派出所民、辅警在十八中国师街校区

考点执勤时，一名考生赶来求助，称其价值6000元的平板电脑遗落在校门外的共享单车车筐中，考试后发现电脑已遗失。

接到求助后，民警迅速赶回派出所调取公共视频，查看后发现电脑是被另一名考生捡走了。经调取考场内监控，最终确定了捡拾者的个人信息。接到民警电话后，捡拾者赶到派出所归还平板电脑。

## 误拿防盗磁条 引发超市报警

本报讯（记者 杨沫）明明购买的商品付了款，为何在出门时报警器却“滴滴”响个不停？面对超市工作人员质疑的态度和搜身的要求，79岁的祝老太觉得自己被冒犯，选择报警处理，以还清白。10月5日，经过公安尖草坪分局古城派出所民、辅警调查发现，这是一场误会。

古城派出所民警现场调查得知，祝老太当天在超市买了一袋散称花椒，结账后，祝老太出门时，超市报警器发出警报声，

引来工作人员。怀疑祝老太偷了东西，超市工作人员要求搜身，这让祝老太感觉被冒犯，于是报警。

在民警的耐心询问下，祝老太这才想起，超市工作人员在称重时将防盗磁条装在袋子里，她不明白对方为何这样做，工作人员也没有向她解释清楚。担心自己的食品安全，祝老太就将防盗磁条取出，装到了自己身上。这下找到了症结所在，拿出防盗磁条后，报警取消。误会解除，纠纷双方都非常感谢民警。