

演员方子哥为子购房遇诈骗案宣判

# 我爱我家规避居间义务赔偿30万

## 法官建议设立房屋中介行业保证金及信用档案制度

□本报记者 李一然

演员方子哥夫妻，为子购房遭遇诈骗损失393万。在诈骗人被判处刑罚后，因认为中介存在过错，以其子方晓鸽名义将北京我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“我爱我家”）、北京伟嘉安捷投资担保有限公司（以下简称“伟嘉安捷”）诉至法院，索赔300万。

9月23日上午，北京朝阳法院作出一审判决，认定我爱我家存在四点过错，构成违约，其未提供资金托管行为规避了主要居间义务且与损害结果有一定关联，判决其赔偿30万元。宣判后，主审法官罗曼对房屋中介机构中的乱象进行了通报，并就如何防范提出了建议。

### 方家：钱房两空损失393万 中介四方面存在问题

2012年6月，方子哥的老伴颜女士为儿子看中了位于朝阳区千鹤家园的一套房子。在我爱我家公司居间服务下，颜女士代儿子方晓鸽签署了一系列合同、文件，约定以420万的价格购买该房屋，房款支付方式为交易双方自行划转。同日，颜女士向我爱我家公司支付了居间服务费92400元、向伟嘉安捷公司支付了保障服务费17600元。

此后，颜女士陆续代儿子直接向李佳霖支付了房款。但出乎方子哥夫妇意料的是，这次买卖却是一场早已设下的骗局，李佳霖系隐瞒已将房屋委托他人出售并办理最高额抵押贷款的事实，使用伪造的房屋所有权证，骗取了颜女士393万。最终李佳霖因诈骗罪、合同诈骗罪被判处无期徒刑，而方家则是财房两空。

因认为中介我爱我家和伟嘉安捷在房源信息审查、网签办理、房屋权属审查、资金交付安全保障等方面未履行审慎、如实报告义务，造成其损失，方晓鸽将我爱我家、伟嘉安捷诉至法院，索赔300万元。

### 中介：诈骗行为无法预见 轻信卖家导致受损

我爱我家称该公司已完全履行居间义务，对出售方产权证、身份证，购买方买房及贷款资质，房屋产权登记信息及设定抵押情况等均进行了核验。方家损失系卖方诈骗行为造成，与服务瑕疵无关，且即使承担赔偿责任，也应以居间服务费为限，但该公司已于方晓鸽此次诉讼前将11万元服务费全部退还方家，故不同意再赔偿方家损失。

对于银行贷款面签时发现的李佳霖姓名变更情况，我爱我家称，恰恰是出于保护买受人利益的考虑，该公司才待李佳霖新身份证办理完毕后方撤销了第一次网签。至于第二次网签距第一次时间较长的问题，该公司解释系因方家对付款方式到底是贷



方子哥夫妇。 图片来自网络

款还是全款始终犹豫不定，而非该公司拖延。对于第二次网签卖家性别填写错误一事，我爱我家公司认可系低级错误，但称并不影响过户，且第二次网签前大部分房款及税费均已支付李佳霖，故此错误与方家损失无关，同时该公司称第二次网签之所以撤销，是因为方晓鸽要求降低合同价款。综上，我爱我家公司称该公司存在的瑕疵与方晓鸽被诈骗及损失没有直接关系，对于诈骗行为该公司也无法预见。

同时，我爱我家公司指出，未按照合同履行、轻信卖家才是导致方家损失的原因。该公司在答辩时指出方家以下几点问题：1、在合同履行中，方晓鸽一方在第二次网签之前，超出合同约定的数额支付首付款；2、在该公司已明示税费应向税务机关缴纳的情况下，方家因认为通过李佳霖可以少缴税款，拒绝了该公司要求，坚持将税费支付李佳霖；3、资金自行划转应在第三方见证下进行，但方家未经该公司见证多次直接向李佳霖付款。

伟嘉安捷公司则以并非居间合同当事人，并非本案适格被告为由抗辩。

### 判决：四点过错构成违约 我爱我家赔偿30万

开庭时，促成双方交易的经办人、我爱我家公司员工宗某到庭作证，她承认自己没有经纪人从业资格；看房时只核对了卖家的房产证和身份证，未核实户口簿；在三次网签的过程中，始终未到房管局核实房屋权属信息；在签约过程中，也没有向买方介

绍过资金监管的交易方式。

朝阳法院经审理认为，我爱我家公司作为专业从事房地产中介服务的机构，在居间活动中收取了居间服务费，应尽到相应的注意义务。但在本案中，该公司在四个方面存在过错行为，违反了如实报告义务和勤勉义务，构成违约：即未按照合同约定对出卖人的身份信息进行全面核实；未至房屋权属机构进行核查产权证书真伪及房屋是否存在查封、抵押等权利限制信息；涉案交易实际经办人不具有经纪人资格，公司对经纪人缺乏有效管理和制约，内部控制及风险管理存在重大缺陷；未充分告知警示房屋交易资金自行交割的风险，其未提供资金托管服务的行为规避了主要的居间服务义务，且与损害后果存在一定关联。

同时，法院指出方晓鸽一方亦存在过错，其忽视对合同内容的审查，未尽合理的谨慎注意义务，且在第一次网签已经注销、第二次网签尚未进行的情况下，在此期间仍支付李佳霖73万元，明显对出卖人过于轻信，故对损失发生亦负有责任。

因房屋交易无法实现系出卖人诈骗行为所致，综合考虑方晓鸽受损情况及各方过错程度、责任大小以及中介公司的可预见性和可期待利益，法院一审判决我爱我家公司赔偿方晓鸽违约金30万元。而伟嘉安捷公司因并非居间合同法律关系当事人，方晓鸽对该公司提出的诉讼主张，法院在本案中未予处理。

一审宣判后，原、被告双方均未明确表示是否上诉。方子哥本人表示法院判决赔偿的数额未达到其预期。

### 法官建议 设立行业保证金及信用档案制度

宣判后，主审法官罗曼介绍，该院2014年共受理居间合同纠纷300余件，其中安信瑞德、链家、中原、我爱我家四家公司即涉诉197件，占同期同类案件的62%。

朝阳法院酒仙桥法庭庭长周维琦介绍，该院调研发现中介公司存在疏于核查客户关键信息及重要材料，规避政策法律违法违规操作，违规增设收费项目、超标收取服务费用，合同签订草率、条款表述不严谨，内部管理混乱、人员素质良莠不齐、法律意识淡化等常见不规范行为，造成了合同履行的隐患、损害了交易双方的权益，甚至干扰了市场交易的正常秩序。

为此，周维琦庭长建议房地产经纪行业协会等单位推行统一的居间合同范本，相关主管部门推动建立中介行业保证金制度和责任保险制度，建立房地产经纪机构等级评定和信用档案制度，并对经纪公司经营资质进行动态管理，将相关信息向社会公示。

针对方晓鸽一案反映的问题以及二手房交易风险的预防，主审法官罗曼也建议购房者一方面应根据自身经济状况和置业需求，在科学评估市场风险、充分了解政策法规的情况下，审慎购置房屋；另一方面为应尽可能选择通过银行或第三方资金监管的方式进行支付，以保障资金交易安全，并应在交易过程中强化风险意识、法律意识，注意搜集留存相应证据。

### 【法律咨询台】

### 上班时被同事宠物咬伤 可向公司和同事同索赔

两个月前，部门主管华某将其饲养的一条藏獒带至公司，关在办公室内，未曾锁门便前去厕所。当作为公司文员的饶女士，因向华某送达文件而进入办公室后，由于猝不及防而被藏獒咬伤，不仅花去4万余元医疗费用，还落下10级伤残。可面对饶女士的赔偿请求，公司认为饶女士的伤害完全是华某的个人行为所致，与公司没有任何关联，即使公司存在没有为饶女士办理工伤保险的过错，也因饶女士不在工伤之列，而无需担责。华某则认为，饶女士未经其许可贸然进入其办公室，且未尽到注意义务，只能自食其果。请问：饶女士究竟应该向谁索要赔偿？

### 说法：

饶女士有权同时要求公司和华某赔偿损失。

首先，饶女士的情形当属工伤。《工伤保险条例》第十四条第（三）项规定：“在工作时间和工作场所内，因履行工作职责受到暴力等意外伤害的”，应当认定为工伤。虽然藏獒系华某私自带入，但这并不能否定饶女士的伤害完全符合上述构成要件：饶女士是在上班时间，因履行作为文员的工作职责，而进入公司工作人员的办公室，且事先就办公室关着藏獒一无所知，对受到来自藏獒的伤害纯属猝不及防。在公司没有为饶女士办理工伤保险的情况下，公司自然必须依照条例第六十二条第二款之规定承担责任：“依照本条例规定应当参加工伤保险而未参加工伤保险的用人单位职工发生工伤的，由该用人单位按照本条例规定的工伤保险待遇项目和标准支付费用。”

其次，华某的行为当属侵权。《侵权责任法》第八十条规定：“禁止饲养的烈性犬等危险动物造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任。”即鉴于藏獒属于国家禁止饲养的烈性犬，也就意味着无论饶女士是否具有过错，只要存在伤害的事实，华某便难辞其咎。更不用说，华某将藏獒放置在办公室这一公司的公共场所，且未作任何警示，也未采取锁门等阻止他人进入的措施，明显是对可能出现的损害听之任之。同时，办公室并非华某的私人空间，饶女士为了工作，未经华某许可进入也非过错。

再者，饶女士有权分别要求公司和华某赔偿。相关司法解释规定，依法应当参加工伤保险统筹的用人单位的劳动者，因工伤事故遭受人身损害，劳动者或者其近亲属向人民法院起诉请求用人单位承担民事赔偿责任的，告知其按《工伤保险条例》的规定处理。因用人单位以外的第三人侵权造成劳动者人身损害，赔偿权利人请求第三人承担民事赔偿责任的，人民法院应予支持。即饶女士有权同时获得双重赔偿；基于工伤，要求公司担责；基于侵权，向华某索赔。

颜梅生