



□ 本报记者 韩丹东 □ 本报实习生 王 晶

你会为了省中介费自主买卖房屋吗？

自主买卖房屋省了钱但风险不少

浙江省杭州人高甜(化名)近日通过自主房屋买卖在杭州买到了一套心仪的房子,至少节省了1.8万余元中介费,相当于给自己发了一笔“年终奖”。这一经历也让高甜身边的很多朋友羡慕甚至跃跃欲试。记者近日走访房地产市场发现,目前在房屋买卖过程中,越来越多的人为了省下高额的中介费,开始考虑自主买卖房屋这一新型交易方式,他们中不少人在社交平台上发布帖子或视频以求求购或出售房屋。那么,自主买卖房屋究竟是一种怎样的经历?买卖双方如何在买卖过程中规避风险?是否有相关政府平台可以支持此类交易呢?带着这些问题,记者进行了深入调查。

没有中介也能买房卖房

站在自家窗前,看着窗外忙碌的人群和车流,北京市怀柔区居民王女士很是感慨,因为这套房子是她和前房主直接交易的,包括贷款、过户等流程,没有中介机构的参与。“学区房急售,位置优越,无中介费。”去年5月,一张贴在北京市怀柔区杨宋镇某小区一单元门上的小广告引起了王女士的注意,这个小区配套有一所不错的幼儿园。此前,王女士为了让闺女上一所好点的幼儿园,已经和家人在怀柔区看了许多小区的房子。然而,让她头疼的是,市场上的学区房价格居高不下,而且还有不低的中介费用,因此迟迟没找到一套位置和价格都合适的房源。看到这张小广告之后,王女士立刻根据所留电话联系房主。看完房子后,王女士非常满意,但与房主在价格和是否找中介机构上产生了分歧。王女士告诉记者,双方在价格上有分歧很正常,而房主没有选择在中介机构买房是为了节省中介费,她一开始想通过中介机构买房则是考虑到交易安全和办证方便。“不过,中介费对我来说也是一笔不小的支出。根据市场行情,中介费至少是房子交易价格的0.5%,高的要2.5%。如果以成交价300万元计算,中介费少则1.5万元,多则7.5万元。”王女士经过考虑,也觉得中介费是一笔不菲的支出,决定同意和房主直接交易。经过咨询贷款银行——中国邮政储蓄银行怀柔区支行一位工作人员和其他从事相关行业的朋友关于购房、贷款和过户手续等问题,王女士和房主在没有房产中介机构参与的情况下完成了房屋买卖和过户。在采访中,记者问王女士,如果没有这些专业人士帮助,她还会考虑不找中介机构买房吗?王女士沉思片刻说:“我可以尝试去住建部门的行政大厅咨询,毕竟房屋买卖有公开透明的流程。”王女士表示,她这次自主买房比较顺利,但也有一些潜在的问题。比如,房主在卖房后并没有将户口迁走,这可能会影响王女士以后出售房产或者孩子上学等。如果以后需要出售这套房产,她还需要联系卖家协商解决户口问题。目前,王女士的新家已经装修完毕,她的女儿也顺利进入心仪的幼儿园。

自主买卖房屋的不止王女士一人。高甜今年26岁,近日通过自主买卖房屋拥有了自己的房子,而且只用了1个月就走完从选房到过户的所有流程,“零”中介费。高甜此前在某社交平台上刷到房主陈某发布的卖房帖子,她实地看房后,双方一拍即合,还一致同意不通过中介机构卖房。此前,杭州已经有了自主买卖房屋的先例。陈某已经结婚,夫妇俩于去年先联系了杭州市公证处咨询,在得到确定答复后,和高甜一起在工作人员的指导下验房、网签、公证、申请贷款、线上过户,一步步走完了自主买卖房屋流程。交易价格180多万元的房子,公证费是总价的0.15%,加上1800元的房屋尽职调查费,一共花了4000多元,买卖双方协商各分摊2000多元。在高甜看来,相比通过中介机构交易双方各1个点(1%)的佣金,银行贷款服务费等等费用,双方总计至少节省4.5万元,自己少分担一半,相当于给自己发了一笔两万多元的“年终奖”。

政府平台流程公开透明

湖北省武汉市的云女士今年初如愿从市郊搬到了市区,她是自主卖房的一方,全程无中介机构参与,她与买家达成买卖意向后,在一个半月里办完了所有手续。“为了卖房,我将近两个月一直在忙,正值假期期间都没有好好休息,每天就是研究卖房攻略。”云女士告诉记者。云女士介绍说,与买家达成意向后先是付定金,然后就是双方签订房屋买卖合同,接着是买方的银行贷款面签,这些办下来后,买方付首付,卖方解押。“买方特别信任我们,双方没走资金监管流程,买方付了三成首付给我们还剩余房款,还完一周后房子就完成了解押。”“这些做完,就剩下过户了,主要是缴税,再交80元的工本费办房产证。”云女士说。记者在采访中得知,在房屋买卖过程中,越来越多的人为了省下高额的中介费,开始考虑自主买卖房屋这一新型交易方式,在某社交平台上,记者以卖房为关键词进行搜索,结果显示许多房产主挂出来的卖房帖。如“卖房第13天,看房的终于突破两位数了!”“听说这里卖房快,我也来试试,房屋介绍如下”等帖子,而且每个帖子下方都有大量留言询问。多位自主买卖房屋受访者告诉记者,他们之所以能够通过不通过中介机构买卖房屋,是因为有关部门公布的房屋买卖流程公开透明,有关机构通过提供信息查询、示范合同等服务,为买卖双方提供了更加便捷、安全的交易环境。杭州市二手房交易监管服务平台上线的新功能即是一个缩影。该功能允许个人买家和卖家在政府平台网站上直接进行房产交易,无需通过中介机构。这一创新举措引发了广泛关注和讨论,被认为可能改变中国近年来传统的房产交易模式。根据公开信息,该功能解决了网上卖房的两大痛点。一是所有房源都经过房管部门的验收,确保房源真实,避免了虚假房源信息的泛滥。二是房源信息仅向个人实名认证的用户开放,中介经纪人无法查看,从而有效防止了中介骚扰客户的问题。在高甜看来,对于消费者而言,这一功能无疑带来了诸多好处。比如省去了数万元的中介费用,为人们节省了房屋交易成本。由于政府提供交易平台,买卖双方的交易更放心,不需要担心遇见黑中介和骗子。对此,北京德恒律师事务所苏州办公室管委会主席、高级合伙人孙建荣认为,由政府推出购房中介平台确实有助于规范房地产市场,提高交易效率。建议政府在推出中介平台的同时,完善配套机制的建设,如建立房产交易资金托管平台,以提高交易的安全性和减少纠纷。

蕴藏不少风险需要防范

自主买卖房屋作为一个新生事物,其中存在的风险也引起受访专家的关注。中国政法大学全面依法治国研究院副教授李良认为,自主房屋买卖存在一定的风险,主要涉及物权和债权两方面。对于买方来说,要关注房屋产权的权属、抵押、保全和查封等情况,确保交易合法、安全。对于卖方来说,则要确保价款的履行,避免后续纠纷。孙建荣提到,自主交易虽然能节省不少中介费用,但其中蕴藏的风险不容忽视。比如购房款支付和房屋过户的风险。如果没有专业的中介机构作为居间方进行资金托管或保管房产证等风险控制事项,买方可能面临房屋无法过户的风险,而卖方则可能面临拿不到购房款的风险。双方在购房合同中可能无法有效保障自己的权益,因为毕竟不是专业法律人士。而且,房屋买卖过户过程中还涉及其他专业领域的事项。事实上,现实中也有不少自主买卖房屋引发的纠纷。根据公开信息,2020年5月,广东揭阳人王某与刘某签订合同,王某以20万元购买商品房一套。同日,王某向刘某交付定金3万元,合同签订后,刘某未将房屋交付王某,而是转卖他人。无奈之下,王某向法院提起诉讼。“另外,中介机构本身具有发现房产价值的重要功能,能帮助买卖双方相对公允地确定房产的市场价格,最后,由于买卖双方对楼市调控政策了解不全面或理解不透彻,自主交易可能导致交易无法顺利进行,引发纠纷。”孙建荣说。针对如何降低自主房屋买卖的风险,李良建议,买卖双方充分利用政府推出的机构和平台,确保交易的合法性和安全性。同时,买卖双方也可以参考示范合同,明确双方权益和义务,规避潜在风险。“一个可能的解决方案是,由政府主导建立非营利性的中介平台和资金托管平台,这些平台可以聘请专业律师提供服务,指导买卖双方进行房产交易,并发布不同板块房屋的市场成交价以提供价格指导。同时,加强对中介收费的监管和中介机构合规性、廉洁性的监督。”孙建荣说。

编者按

公平正义是司法的灵魂和生命。对于人民群众而言,一起起案件,是其感受公平正义最直接的方式,也是衡量司法工作最好的尺子。案件办的好坏,人民群众的眼睛是雪亮的,心中自有评价。从法院判决孤寡老人遗产管理人案,实现国法、天理、人情相结合,到检察机关依法监督一起17年前强奸杀人案,求真凶落网还无辜者清白……过去的一年,一大批案件给人民群众留下深刻印象,让人民群众感受到办案有力度,司法更有温度。努力让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义,是司法机关的价值追求。从今天起,法治经纬版推出“公正办案 司法温度”系列报道,通过回访解剖典型案例,展现司法公正、为民情怀。敬请关注。

三兄弟无私照顾聋哑老人到离世 法院判决充分肯定其行为 孤寡老人遗产管理人案牵出“人间佳话”

□ 本报记者 丁国锋

一处建于20世纪80年代的住宅,狭小的客厅里摆着一个老式江南人常见木质碗橱和铁箬笼,墙壁上竖着几个酱醋瓶,沿窗的灶台上杂乱放着几个大小不一的电煲。房屋南面的卧室有几件老式家具,储藏室里则堆着几个衣柜和皮箱……

这是《法治日报》记者近日走进江苏省太仓市老城区实小弄13号看到的一番景象。这处老房子里,还藏着一个三兄弟多年无私照顾一位没有血缘关系、无儿无女的聋哑老人杨师傅的感人故事。

2021年1月,杨师傅病故,其身后事都是由三兄弟办理的。实际上,杨师傅的姐姐在离世前也曾得到三兄弟照顾,其身后事也是由三兄弟办理的。如今,三兄弟照顾杨师傅终老的故事,在这个江南小城已经成为邻里乡亲口耳相传的佳话。

杨师傅去世后,其“沉睡”在坊间的遗产如何处分?在经过多方了解得知民法设立了遗产管理制度后,2022年7月,三兄弟向法院申请指定太仓市民政局为杨师傅的遗产管理人。太仓市人民法院对该案进行审理后,根据特别程序作出民事判决。2023年秋,太仓市民政局积极履职管理,清点杨师傅遗产,并协助将这处房屋过户登记至三兄弟名下。

受访专家认为,判决准予三兄弟作为利害关系人申请指定遗产管理人,有利于弘扬文明、和谐、诚信、友善的社会主义核心价值观。这也是“孝悌忠信”中华传统文化在新时代的淳朴再现,更让该案成为了社会主义核心价值观在司法领域不断弘扬的鲜活案例。

组织上给予安排照顾 三兄弟负责晚年生活

杨师傅出生于1930年,是一名聋哑残疾人,命运多舛的他父母早亡,和姐姐相依为命共同居住在这处“旧公房”里,姐弟俩均未成家,膝下无儿无女。

十年前,杨师傅的姐姐因病去世,留下唯一的遗言是:弟弟孤身一人,时时放心不下,盼望组织上给予安排照顾。

令人欣慰的是,杨师傅的姐姐所在单位太仓市总工会,在她去世的当天就在社区召开座谈会,讨论安排杨师傅的日常起居生活。当时,杨师傅儿时乳母的三个儿子——顾氏三兄弟,现场接受了杨师傅的选择和指认,答应好好照顾他的晚年生活。

自那时起,“长一辈”的杨师傅被顾氏三兄弟当成了父亲一样照顾,直到他90岁高龄去世。

杨师傅身体还算好的那阵子,邻里街坊都知道,只要他呆呆地站在弄堂口,就是在等老顾他们来送饭了。“和记者说这番话的,是已经在社区干了十多年的府东社区居委会副主任朱晔,“他们两家发生的点点滴滴,年龄稍大的居民可以说无人不知,无人不晓,传为佳话。”

“我们社区专门将案件情况和杨师傅姐弟俩的材料整理了这么厚一本。杨师傅的姐姐杨碧梧,档案里显示的工作时间是1949年5月,是一名离休老干部。”府东社区党委书记沈秋艳对记者说,杨师傅是一名聋哑人,聋哑人普遍对外人比较警惕,但他对老顾三兄弟完全信任。

社区干部口中所说的“老顾”,就是顾氏三兄弟中的老二顾某芳,得知记者来采访,他早早地在杨师傅生前的住宅门前等待,热情地将记者迎进了家门。

记者发现,家中的灶台上有四个电饭煲。“因为杨师傅是聋哑人,他姐姐担心中动火会发生危险,所以只让他用电饭煲煮饭、煮菜。”老顾指着灶台上的电饭煲对记者说,“她肉还行,要是炒菜,就没法做了。”

“他姐姐去世后,我们三兄弟就商定,让他每周末坐公交车到我家吃饭,吃完饭我开车送他回家,顺便再带点他喜欢吃的饭菜。”老顾因为会开车,成为了照顾杨师傅的“主力”。

“后来发生一件事,让我们很担心。”老顾回忆说,有一次,杨师傅因没赶上公交车,就自己招手叫了辆出租车,因为交流不畅,司机走错了方向,将他送到几十里外的昆山市花桥镇。无奈之下,司机把他送到派出所,民警想办法联系上老顾。“我女儿开车去昆山接他,他见到我儿时都哭了出来。此事之后,我们考虑到他年龄大了,不让他来回跑了,我们每周去看他。”

于是,每周日上午9点,顾氏兄弟风雨无阻去杨师傅家送菜送饭。“有时候迟到一会儿,就能看到他站在弄堂口等我们,只要看到我的车,他立马眉开眼笑。”

民法典新设遗产管理人 法院据此指定管理人

2017年9月24日,老顾像往常一样给杨师傅送饭菜,到家推门进去却发现杨师傅倒在了



漫画/高岳

地上。老顾赶紧叫了120救护车,把杨师傅送到医院抢救。经诊断,杨师傅大面积脑梗塞,导致肢体活动不利,生活不能自理。于是,杨师傅出院后,三兄弟安排他住进了康复医院治疗。

“杨师傅在康复医院整整住了38个月,虽然养老金每月有3000多元,医保能报销一部分治疗费,长期护理险能报销一部分,但实际上我们每个月都添进去不少钱,像日常需要的尿不湿,营养米粉等,都是买了送过去了。”老顾说。

因为放心不下杨师傅,三兄弟中的老大、老二几乎隔一天就去探望,医院的医护人员背地里都称赞,亲儿子也很难做到探望得这么勤快。

记者采访了解到,顾氏三兄弟家庭条件不错,但都年事已高,老大顾某元一名老,老二顾某芳70岁,老三顾某其62岁。

记者翻阅杨师傅的病历资料发现,多年来的住院费预缴单据厚厚一沓,上面每一张都有顾氏兄弟的签名。老顾说:“我们两家虽然没有血缘关系,但这么多年了感情很深,他们姐弟俩都没成家,老了确实应该得到照顾,我们就是尽了本分而已。”

顾氏三兄弟其乐融融的家庭氛围,是杨师傅最喜欢的。每年春节顾家拍“合家欢”照片,杨师傅几乎都站在C位。对这个大家庭,杨师傅也倍感珍惜,他在每一张照片背面都歪歪扭扭地写上了拍照的时间、地点和每个人的名字。“他在照片后面写字,是他去世后,我们整理遗物时才发现的,这让我们都很感动。”老顾说。

2021年1月,杨师傅在康复医院病故,三兄弟按照当地风俗为他办理了丧葬事宜。每逢清明节等重要时节,顾氏三兄弟都会去祭拜。原本,顾氏三兄弟与杨师傅姐弟俩之间的故事就此画上了句号,随着时间而湮灭在尘世间。谁想到,随着2021年1月1日起正式施行的民法典,这段故事有了续篇……

2022年7月1日,在经过多方了解得知民法新设立了遗产管理制度后,顾氏三兄弟向太仓市人民法院申请指定太仓市民政局为杨师傅的遗产管理人。申请书中认为,杨氏姐弟为孤寡老人,无遗产继承人,因申请人与实小弄该套房产有利害关系,依据民法典第1145条之规定,继承开始后没有继承人的,由被继承人生前住所地的民政部门或者村民委员会担任遗产管理人。

“这个案件的特殊性在于,杨师傅去世后的这段时间,恰逢全社会都在积极学习和宣传民法典这部社会生活尤其是民事权利方面的百科全书,让‘沉睡’在小巷子里的这套杨氏姐弟遗留下来的房子的归属问题有了新的

解答方式。”承办该案的太仓市人民法院民事审判第一庭庭长王坤说。

审理过程中,承办法官多次前往杨师傅所在社区调查核实相关情况,顾氏三兄弟作为申请人,也向法院递交了2014年7月11日杨师傅亲笔书写的委托书以及2018年太仓市总工会、府东社区居委会出具的杨氏姐弟相关情况说明等。

太仓市法院经审理认为,民法典第1146条规定,利害关系人有权向人民法院申请指定遗产管理人,此处“利害关系人”应当指与遗产有利害关系的人。本案中,顾氏兄弟三人与杨师傅无血缘和姻亲关系,没有赡养的法定义务,也不存在继承关系,但多年来一直照顾杨师傅的晚年生活,对杨师傅的起居、医疗极尽照料,多年的陪伴也给了杨师傅精神上的慰藉。在杨师傅去世后,三人负责其全部丧葬事宜并按照风俗祭拜。

法院认为,顾氏兄弟三人对杨师傅进行了事实上的抚养,属于民法典第1131条规定的“对被继承人扶养较多,可以分给适当的遗产”的人,也应当属于民法典第1146条规定的有权申请指定遗产管理人的“利害关系人”。

2022年12月7日,太仓市法院作出民事判决书,指定太仓市民政局作为杨师傅的遗产管理人。判决书中认为,准予三兄弟作为利害关系人申请指定遗产管理人,有利于弘扬文明、和谐、诚信、友善的社会主义核心价值观。

“本案结合遗产酌给制度,正确适用遗产管理人产生规则,准确认定顾氏三兄弟申请人的法律地位,为解决孤寡老人遗产无人管理问题提供了行之有效的路径,彰显出法治在调节社会关系、维护社会秩序上的基石作用。”中国政法大学民商经济法学院院长于飞评价说,本案还体现了老龄化社会环境下我国司法机关对老年人权益的特殊关怀,向社会传递了“老吾老,以及人之老”“好人好报”等中华优秀传统文化理念。

“随着老龄化趋势加剧,遗产继承案件也呈现了复杂化,遗产无人管理,继承人难以妥善管理甚至无法管理的情况时有发生。”王坤还建议完善遗产管理制度,保障遗产的完整性和安全性,公平、有序地分配遗产,同时严厉打击以变相骗取遗产继承权为目的的欺诈、虐待甚至伤害失能失智老人的违法犯罪行为。

“这个案件之所以结局圆满并且受到各方关注,主要是该案的诸多因素,包括相关