

二手房买卖中介几大陷阱

朱群峰 律师

2017-7-24



随着房价逐步上升，购买一套住房也许是许多人一辈子的大事，但当你准备用一辈子的积蓄选择购买一套房子时，轻信房产中介的花言巧语，最终将掉入巨大的陷阱中。

一、购房材料非产权人签署

在一天一个价的市场环境下，购房者往往急切想预订房屋，但忽视了是否是产权人本人签署文件的情况。而且在这此情况下，中介也会称这是产权人的配偶或亲属，没有问题的，再不签这房子就没有了。购房者在这种情形下，常常会迫于“形势”签下文件并交付定金。

在没有合法委托手续的情况下，非产权人签署的文件如果产权人事后不加以追认，对其不发生法律效力。此时，上述文件均没有法律效力，购房者往往房钱两空。

二、虚假宣传学区房

为子女解决就学而购买学区房占有不少的比例，但有些购房者听信中介公司的宣传，签订了买卖合同。房屋过户后，发现该房并非学区房，而是紧邻学区房的房子。

三、承诺办理购房资格，骗购房人签订合同

中介公司在明知购房者不具备购房资格的情况下，虚假承诺可以办理购房资格，使得购房者轻信并与卖方签订房屋买卖合同，最终因无购房资格而导致合同不能履行。

在实际购房中，还会碰到中介口头形式作出部分承诺，户口问题不告知，未审查“满五唯一”，诱使购房人签订规避中介公司责任与风险的文件，故意不履行解释居间报酬所对应的具体含义的义务（购房者往往认为过户后才需支付中介费），非法收费房款等诸多问题。

因此，购房者如果是第一次购买还需找有经验的朋友做参谋，或请教专业

人士，必要时提前咨询律师。在购房过程中，擅于收集合同文本、各种凭证收据，甚至录音资料，以防纠纷发生后掌握有利于自己的证据，减少自身经济损失。