

# 付完60余万首付才知房子被查封

## 中介赔偿20.7万元并返还中介费

二手学区房销售近年来一直很火,很多家长抱着先下手为强的心理,往来不及多了解房子的真实情况,就贸然签订合同。如皋的张某夫妇没想到,自己买的学区房居然是一套已经被法院查封的房子。已经支付的购房款有40余万元迟迟要不回来,责任该由谁来负?记者昨天从如皋法院了解到,该案经一审、二审,最终调解结案。



### 找中介“拿下”学区房

张某夫妇因孩子即将上学,想购置一套二手学区房。2021年5月,他们在中介带领下看房,一眼相中了李某家的房子。当天,中介、张某夫妇、李某就签订了买卖合同,约定房屋总价款133万元,合同签订当天支付5万元定金,5月13日之前缴纳首付款61万元并由李某协助办理预审手续,再贷款65万元,于2021年8月1日前办理过户,交房后再支付剩余2万元。张某夫妇支付中介费1.3万元。

合同签订当天,因李某称银行卡不好用,张某夫妇向李某现金支付了5万元定金。61万元首付款,张某夫妇以现金支付了一部分,剩余部分则转账至李某指定的王某账户。因贷款预审批需要与产权人之间的流水,于是,王某退款给张某夫妇,张某夫妇再转账至李某新办的银行卡账户。

### 临过户得知房子被查封

同年7月,双方前往不动产登记中心进行过户,但工作人员告知,该房产被法院查封,无法办理过户。张某夫妇大吃一惊,合同也签了,贷款也在办了,但房子居然买不成了?愤怒之下,张某夫妇诉至法院,要求李某退还已经支付的66万元,并支付违约金4.5万元。法院经审理支持了张某夫妇的诉讼请求。经执行,仍有44万余元未执行到位。

张某夫妇又起诉中介,认为中介未尽到审查义务,将查封的房子进行居间出售,要求中介赔偿尚未执行到位的部分。

审理中,中介表示,李某是在2021年二三月找到中介表示要卖房的,当时他们在中介内部系统查询房子的状态,并未显示有查封,所以就接

受了李某的房子并对外挂牌出售,直到得知不好过户时,再次查询才发现房子是查封状态。中介称,其根本不知情,不应当承担责任,而且欺骗张某夫妇的是李某,应继续执行李某。

张某夫妇提交了法院的执行裁定书,裁定书显示,李某的房产在2020年10月就被查封,早于李某来中介要卖房的时间。他们认为,今天的局面是因为中介当初未能谨慎审查。

### 中介未尽义务被判担责

法院审理认为,中介是专业机构,应对其所提供的信息承担谨慎的审查及核实责任。虽然中介不是产权人,无法直接去不动产登记中心获取结果,但可以要求产权人李某提供不动产的信息查询结果,以此查明该房产是否权属清晰、是否存在查封,而不能仅仅依靠所谓的中介内部系统进行查询。现在,由于中介人的主观疏忽大意,未尽到房源的重要信息审查发布,违反了向委托人如实报告义务及勤勉义务,导致委托人产生巨大的经济损失,应当由中介人承担相应的过错赔偿责任并返还中介费。

法院认为,张某夫妇自身亦存在一定过错,两人应对李某的房子进行充分了解后再进行购买,在得知李某的银行卡不好用并需要打款给他人时,应意识到李某可能身负执行案件,其房产可能被法院查封。而张某夫妇在打款不符合网签要求被退款之后,仍未提高警惕,继续打款至李某新办的银行卡中。由此可见,两人未充分了解该房产就做出了购买决定并主动打款,亦存在一定过错。

法院综合考虑之后,判决由中介返还中介费1.3万元,并在未执行到位的44万余元内承担60%的赔偿责任,即26万余元,并告知中介,在对张某夫妇进行赔偿后,可向李某追偿。

中介不服,上诉至南通中院。二审中,双方达成调解协议,中介一次性赔偿张某夫妇20.7万元并返还中介费1.3万元,若未按约履行,则由法院执行一审判决。

本报记者王玮丽 本报通讯员邱观玉

## 店招牌遮挡逃生通道

### 城管部门开展专项排查整治

晚报讯 28日,崇川区学田街道综合执法局对市区龙王桥东路天龙逸园门口的两块存在安全隐患的店招实施拆除,面积达50多平方米。记者了解到,连日来,城管部门围绕店招牌遮挡逃生通道开展专项排查整治。

近期,外省发生重大消防事故,造成多死多伤,根据省安委会的要求和市城管局的紧急部署,崇川区城管局组织各街道综合执法局,对辖区店招

存在遮挡二楼以上窗户、堵塞逃生通道的情况开展专项排查整治。目前已摸排77处,整改拆除21处。

眼下,全市城管部门正围绕店招牌遮挡逃生通道、涉气经营、违建治理等重点领域的风险隐患开展排查与整治,以镇、街道为单位,按照“横向到边,纵向到底”的要求,动态更新完善问题隐患和制度措施“两个清单”,从严从速闭环整改。

记者蒋娇娇

## 驾驶证过期等于无证驾驶?

### 保险公司以此为由拒赔未获法院支持

晚报讯 小轿车出事故,保险公司认为驾驶人的驾驶证有效期届满未换领新证,算是无证驾驶,以此拒绝理赔。保险公司到底能否免责?记者昨天了解到,启东法院审理了这起交通事故责任纠纷案件。

2021年11月,江某驾驶电动自行车沿非机动车道行驶时,为了绕开前方一辆停放在非机动车道上的小轿车,便驶入机动车道,不料撞上一辆重型半挂牵引车。江某当场死亡,车辆受损。

经交警大队认定,小轿车驾驶人彭某、江某分别承担同等责任,重型车驾驶员徐某无责。彭某驾驶的小轿车在保险公司投保了交强险及商业三者险300万元。江某的近亲属将彭某及其投保的保险公司起诉至法院索赔。

审理中,保险公司抗辩称,彭某驾照已过期,属于无证驾驶,故在交强

险、商业险限额内均拒绝赔付。

启东法院经审理认为,持超过有效期、未按规定审验的驾驶证驾驶机动车,不应视为无证驾驶。无证驾驶即未取得驾驶资格,应理解为驾驶员未考取过驾驶证而从未取得驾驶资格,或者驾驶证被吊销、准驾许可被注销等导致驾驶资格消灭的情形。本案中,彭某的驾驶证并未被吊销或注销,其驾驶证超期并不当然导致驾驶资格消灭,而且,其驾驶证虽然没有及时更换,但并未增加发生风险,也与事故发生没有必然的因果关系。

综上,法院对保险公司的抗辩意见不予采纳,判决保险公司在交强险、三者险限额内赔偿原告因交通事故造成的损失共计79万余元。

此后,被告保险公司上诉至南通中院,二审法院驳回上诉,维持原判。

通讯员胡丹 记者王玮丽

## 南通市主城区100平方公里河道水质周报(2023.6.21)

南通市水利局发布

序号	监测断面	主要污染物			溶解氧(mg/L)	透明度(cm)	氧化还原电位(mV)		
		高锰酸盐指数(mg/L)	氨氮(mg/L)	总磷(mg/L)					
1	通扬运河(钟秀路)	2.4	0.526	0.12	5.16	45	401		
2	前进河(钟秀路)	1.9	0.274	0.08	5.11	41	380		
3	郭里头河(钟秀路)	2.6	0.785	0.17	4.96	46	405		
4	八窑河(濠南路桥)	2.1	0.859	0.21	5.03	43	396		
5	城山河(虹桥路南)	2.0	0.171	0.20	5.39	44	401		
6	棉机河(方大花苑)	2.7	1.480	0.29	5.13	42	405		
7	任港河(木行桥)	2.4	0.983	0.19	5.22	46	396		
8	濠河(北濠桥)	2.3	0.714	0.16	5.08	43	391		
9	濠河(长桥)	2.0	0.634	0.15	5.12	45	375		
10	濠河(体育公园)	2.0	0.776	0.18	5.20	48	383		
11	金通河(钟秀路南)	4.2	2.340	0.40	4.68	45	382		
12	胜利河(胜利河闸前)	2.5	0.705	0.18	4.23	43	367		
13	通甲河(龙王桥东)	3.9	1.290	0.32	4.32	43	391		
14	通甲河(通京大道)	3.9	1.530	0.32	4.38	44	389		
15	学田河(青年路)	3.7	1.230	0.31	5.11	41	379		
16	海港引河(海港北闸南)	2.7	0.690	0.18	5.07	42	385		
17	南川河(工农路)	3.7	1.150	0.34	5.09	42	381		
18	城山河(红耀路)	2.2	0.891	0.22	5.28	42	376		
19	西山河(洪江路)	2.5	1.500	0.26	5.08	45	378		
20	姚港河(虹桥路)	3.2	1.510	0.27	5.12	47	369		
21	佘虹河(虹桥路)	1.8	0.449	0.14	4.98	48	375		
22	工农河(新建路)	3.0	1.270	0.22	5.07	45	378		
23	红耀二河(红耀二河闸西侧)	3.1	1.450	0.28	5.11	46	381		
24	运料河(钟秀路)	2.2	0.980	0.16	4.36	46	380		
25	跃进河(濠北路)	2.1	0.511	0.14	4.86	44	406		
26	曹公祠一河(城山西)	1.5	0.404	0.09	6.89	48	409		
27	临江河(崇川路南)	2.0	0.348	0.12	5.13	44	390		
28	拱园河(工农南路)	1.7	0.791	0.08	6.55	49	375		
29	马鞍山河(玉带河交界处)	2.3	0.499	0.10	6.83	47	393		
30	永红横河(工农南路西)	2.7	1.230	0.19	5.36	55	375		
31	裤子港河(工农南路南)	2.6	0.888	0.16	6.10	47	347		
32	南剑界河(园林路东)	2.3	0.956	0.16	6.34	50	389		
33	南郊中心河(园林路东)	2.1	0.431	0.12	5.96	42	371		
34	裤子港河(崇川路北)	2.3	0.381	0.11	5.33	41	375		
35	园林河(世纪大道南)	2.0	0.360	0.10	5.64	51	399		
36	中沙横河	3.0	0.732	0.15	6.08	52	429		
37	老曹横河(三八河交界处)	3.2	0.696	0.18	6.89	52	356		
38	三圩横河	2.9	0.578	0.15	5.47	56	399		
39	曹房头竖河(居康路南)	3.8	0.623	0.17	6.03	46	370		
40	五圩横河	2.8	0.466	0.15	5.99	50	394		
41	中心竖河(横五河北)	1.9	0.358	0.11	6.56	43	349		
42	营船港(青年东路)	2.2	1.090	0.26	5.43	49	367		
43	紫琅湖南端(源兴路)	2.8	0.697	0.18	6.57	47	387		
44	祠三界河(崇文路西侧桥)	2.4	0.392	0.11	6.32	51	369		
45	任港河(长江路任港桥)	1.6	0.151	0.08	4.79	48	395		
46	兴石河(钟秀路北)	3.9	1.150	0.25	6.04	46	423		
47	青龙横河(盘香路)	2.9	0.767	0.18	5.07	46	383		
48	胜利河(人民路北)	3.3	0.903	0.19	6.72	41	384		
49	通甲河(盘香路)	3.5	1.500	0.17	5.64	42	390		
50	通甲河(先锋河西)	4.0	1.090	0.26	6.22	56	370		
51	紫琅湖(朝阳路东)	3.0	0.903	0.16	6.49	58	383		
52	界港河(山港横河北)	2.7	0.665	0.19	5.07	43	386		
53	铺港河(通沪大道北)	2.2	0.741	0.11	6.33	49	386		
54	八一横河(盘香路)	2.7	1.430	0.30	5.46	44	386		
55	海洪横河(东快速路西)	3.3	0.850	0.19	6.11	52	387		
水质类别	I类	11个	I类	0个	I类	0个	I类	0个	
	II类	43个	II类	13个	II类	6个	II类	17个	
	III类	1个	III类	26个	III类	33个	III类	29个	
	IV类	0个	IV类	13个	IV类	11个	IV类	9个	
	V类	0个	V类	2个	V类	5个	V类	0个	
劣V类	0个	劣V类	1个	劣V类	0个	劣V类	0个		
综述	受雷雨天气影响,水质有所下降。主城区55个水质监测断面,31个断面为III类水质或优于III类水质标准,18个断面为IV类水质标准,5个断面为V类水质标准,1个断面为劣V类水质标准。							平均:46	平均:384

数据来源:南通市生态环境局