买房"跳单"如何认定

■圆桌主持 陈宏光

太期喜宝

上海光大律师事务所 潘轶

上海尚法律师事务所 和晓科

上海中夏律师事务所 李晓茂

主持人:

近日,一则关于明星张杰、谢娜夫妇购买豪宅却 "跳单"的消息在网上发酵。张杰、谢娜方随后发布律 师声明作出回应,称信息提供者捏造事实,提及的"跳 单""威胁"等虚假信息已涉嫌造谣诽谤,同时其偷拍 并发布个人隐私等行为侵犯当事人合法权益。

抛开这一具体事件,本期我们聊一聊买房"跳单" 的话题。

认定"跳单"一般以签订合同为前提

对于买卖或者租赁房屋.一般来说认定"跳单"的前提是签订 了中介服务协议。

李晓茂: 所谓"跳单"也叫 "跳中介",本身是中介行业的行 话,并非法律概念,一般是指买 卖或租赁双方通过中介居间服务 取得联系, 商谈房屋买卖或者租 赁事官, 但是随后避开中介自行 成交或委托其他中介成交, 从而 逃避或少付中介费的行为。

对于这种情况,《民法典》 规定:委托人在接受中介人的服 务后, 利用中介人提供的交易机 会或者媒介服务,绕开中介人直 接订立合同的, 应当向中介人支 付报酬.

虽然《民法典》的规定中,

并未明确要求双方具有合同关 系, 仅规定"委托人在接受中介 人的服务后……"。但一般来说。 这种服务应当是基于合同的服 务,即明确了委托人要求中介人 提供服务,中介也同意提供服

对于买卖或者租赁房屋, 般来说认定"跳单"的前提是签 订了中介服务协议

如果没有书面协议,那么就 要看是否有其他证据证明双方建 立了事实上的中介服务委托关 系,比如微信、短信、邮件等往 来记录以及电话录音等证据。

非独家委托认定"跳单"存难点

如果某处房源在多家中介处挂牌。委托人绕开佣金较高的中 介,选择佣金较低的中介完成交易,是否构成跳单存在认定难点。

和晓科:中介人为了避免 "跳单"行为,往往在为委托人 提供居间服务的过程中, 会与委 托人签订带有禁止跳单条款的合 同,以此来维护自己的合法权 益。

虽然该禁止跳单条款一般都 是格式条款,但是该条款本意是 防止买方利用中介提供的房源信 息跳过中介购买或者租赁房屋, 从而使中介无法获得应得的佣 金,如果相关约定并不存在免除 一方责任, 加重一方责任或者排 除对方主要权利的情形, 一般来 说应认定为有效。

在委托人与中介人签订的合 同中, 有关禁止跳单条款有效且 委托人已经提供了相关居间服务 的情况下,委托人利用中介人提 供的信息、机会等条件"跳单", 很可能构成跳单违约。

值得注意的是, 《民法典》 对于跳单的认定,强调的是"委 托人在接受中介人的服务后" "利用中介人提供的交易机会或 者媒介服务", "绕开中介人百

实践中, 如果某处房源属于 独家委托,那么认定跳单相对容 易一些,因为买卖行为必然利用 了中介人提供的交易机会或者媒 介服务

但如果某处房源在多家中介 处挂牌,委托人绕开佣金较高的 中介,选择佣金较低的中介完成 交易,是否构成跳单就存在认定 的难点。

因为委托人此时会主张, 自 己也同时从佣金较低的中介处获 知了交易机会,并选择其提供的 媒介服务

对于这种情况,有法院在判

当卖方将同一房屋通过多个 中介公司挂牌出售时, 买方通过 其他公众可以获知的正当途径获 得相同房源信息的, 买方有权选 择报价低、服务好的中介公司促 成房屋买卖合同成立, 其行为并 没有利用先前与之签约中介公司 的房源信息,因此并不构成违



资料照片

■链接

绕过中介购房法院判决全额支付服务费

据《新快报》报道,中介提供 找房、谈价等服务后,购房人却私 下与屋主直接交易, 拒付服务费。 对于这种故意"跳单"行为法院怎 么判?广州市中级人民法院对一起 "跳单"案件作出改判,判决购房 人足额支付某地产代理公司中介服

案情显示,刘某欲购置广州某 房屋,通过微信联系某地产代理公 司。该公司为刘某介绍了案涉房 屋, 双方签订《购房意向书》.约 定售价为245万元。不过,刘某期 望价格为235万元或以下,故向该 公司支付5000元诚意金,委托其 与业主沟通。双方还约定,若刘某 以235万元的价格购买该房屋,需

向某地产代理公司支付中介服务费 为房屋成交价的 1.5%, 即 35250

某公司与卖家沟通后,将房价 洽谈到235万元,并通过微信告知 刘某。此后,该公司与刘某就办理 按揭事项发生争议,刘某微信告知 公司其不再购买案涉房屋,并要求 退还 5000 元。而后,公司员工通 过微信联系刘某,要求其支付中介 费,刘某却将其微信"拉黑",并 自行与卖方联系完成了案涉房屋交

委托人故意"跳单"应承担何 种法律后果?一审中,广州市越秀 区人民法院判决刘某支付某地产代 理公司中介服务费 35250 元的

70%, 即 24675 元。后某地产代理 公司与刘某均不服,提起上诉。广 州中院二审判决,刘某支付某地产 代理公司中介服务费 35250 元。

经办该案的广州中院房产审判 庭四级高级法官郑怀勇表示,刘某 与某地产代理公司之间已形成居间 服务合同关系,且某地产代理公司 根据刘某要求,与卖房人进行了协 商并最终达成刘某期望的购买价 格,亦促成出卖方同意由刘某办理 按揭支付。而刘某拒绝居间人继续 提供服务,将其微信"拉黑" 行与卖房人完成交易,在主观具有 "跳单"的故意, 拒不支付中介服 务费,构成违约,购房人刘某应承 担支付约定的中介服务费的责任

建议细化合同约定,根据服务内容确定报酬

无论对于委托人还是中介人来说。我认为都有必要细化合同约定。将一笔固定数额的报酬。化解为与服务的 内容、环节相对应的具体费用。

潘轶,中介在碰到"跳单" 的时候, 既享有违约赔偿请求权, 又有居间报酬请求权。

目前一线城市房价较高,而 中介的佣金又是根据交易价格的 固定比例收取的,总体来说佣金 还是比较高的,而且通常只有一 个总额、在促成交易后一次性收

但从中介提供的服务来看, 其实是可以细分为诸多步骤和环

比如中介平时会积极获取房 源信息,对具体房源的产权等信

息进行调查核实,将适合的信息提 供给有意向的委托人, 在买卖或者 租赁双方之间进行信息传递,提供 完善的合同,确定交易后协助办理 贷款、过户等手续。

无论对于委托人还是中介人来 说,我认为都有必要细化合同约定, 将一笔固定数额的报酬, 化解为与 服务的内容、环节相对应的具体费

中介无论提供了哪些服务,都 需要委托人签字确认,并同时固定

相关证据。 比如中介提供了房源信息,相 应的报酬是多少; 提供了一次带看 服务和房屋情况介绍,相应的报酬 是多少; 拟定了房屋交易合同文本, 相应的报酬是多少……

这样一来,中介已经提供了哪 些服务,就有理由要求委托人支付 相应的报酬。

从《民法典》的规定来看,强 调的也是"应当向中介人支付报 酬", 至于是不是约定的全部报酬, 也是要具体情况具体分析的。

如果合同对此已经进行了细化 和明确,那么一旦发生纠纷,法院 也比较容易作出判定