责任编辑 陆如燕 见习编辑 魏艳阳 E-mail:fzbfzsy@126.com

#### www.shfzb.com.cr

# 判了! 法院认定谢娜张杰不存在"跳单"

### 法院认为无法确认双方仅凭带看房即成立了中介合同关系

□法治报记者 陈颖婷

张杰谢娜被曝上海买6000万元豪宅"跳单"曾引发关注。昨天记者从企查查获悉,目前法院已作出一审判决,认定张杰谢娜夫妇购房不存在跳单行为,此前曝出张杰谢娜看房照片的房产中介公司——上海雅銮房产经纪有限公司(以下简称雅銮公司)败诉。

#### 原告:

#### 带谢娜看房却被事后"跳单"

雅銮公司表示,涉案房屋原持有人思和 中心与该公司之间达成非独家委托代理销售 合作的合意。如买家与思和中心最终成功交 易的,思和中心向雅銮公司支付相当于房屋 总价款 1%的佣金。

2019年6月21日、22日,雅銮公司客户经理霍某陪同张杰、谢娜及谢娜母亲等人两次前往看房,雅銮公司通过微信向思和中心做了看房报备,看房时亦由谢娜签署了《来访登记表》。该表格为思和中心自制的文本,其备注部分载明"客户有效期为确认之日起6个月,逾期需要重新确认",但是该看房单,思和中心并未让雅銮公司拍照留存,亦未交给雅銮公司。

谢娜一方不具备在沪购房资格,拟考虑 以公司名义购房,霍某告知其可以注册公司 后购买,但之后意向客户表示不再购买。嗣 后,雅銮公司获知谢娜母女成立了重庆眉开 眼笑文化传媒公司,之后太平戴维斯公司以 该公司名义于2019年12月14日签订了网 签合同,购买了系争房屋。

雅銮公司认为,谢娜一方是雅銮公司的 带看客户,属于雅銮公司的独有信息。而太 平戴维斯公司与眉开眼笑公司签订居间协议 的时间、签订网签合同的时间均在6个月的 客户信息有效保护期之内。思和中心明知系 争房屋是谢娜一方以眉开眼笑公司的名义购 买,但未核实意向客户之前的看房情况以及 带看中介机构等情况,也未注意到6个月的 保护期,即向太平戴维斯公司支付酬金,属 于故意或者具有重大过失的行为,构成"跳 单"情形。为此,雅銮公司起诉要求思和中 心支付佣金59.2万元及逾期利息。

#### 被告:

#### 带看不代表提供了中介服务

思和中心则表示,带看房屋不代表中介 关系成立,亦不代表提供了中介服务。虽然 雅銮公司带客户看房,但是其带看的意向客 户并没有确定购房,雅銮公司带客户看房时 亦未依据思和中心的要求提供意向客户签字 的来访登记表,因此雅銮公司并未取得意向 客户委托其购房的授权。系争房屋不是独家 委托,房源是公开的。不论是作为出卖方还 是购买方,均有市场选择权,都可以选择有 能力促成交易的中介提供中介服务。

太平戴维斯公司也认为雅銮公司并非独家 代理。作为购房者,有权选择其信任的、服务 好的、专业的中介公司完成交易。接受委托 后,从确定购买方案、价格磋商、价格确定到 合同签订、合同履行、过户办税等,都是太平 戴维斯公司参与并提供中介服务,而雅銮公司 仅带看房屋的行为并非交易必经环节,雅銮公 司也没有促成交易,不应取得佣金。

而作为第三人的眉开眼笑公司表示,该公司与太平戴维斯公司存在中介合同关系,与雅銮公司不存在中介合同关系。因为限购问题,雅銮公司没有提出相应的解决方案,否则,雅銮公司在带看房屋的过程中违反谢娜方的事先告知,偷拍照片,故谢娜方不愿委托雅銮公司进行中介,谢娜方有权委托更好的中介公司提供服务。同时通过太平戴维斯公司的中介服务,房价下降了200多万元。由于系争房屋非独家代理,故眉开眼笑公司选择房价低、服务更专业的公司提供中介服务并无不当。

#### 法院:

#### 不存在"跳单"

法院认为,"跳单"并非严格意义上的法 律概念,通常所称的"跳单"是指委托人利用 中介公司独有信息而绕开中介公司直接与另一 方签订买卖合同,从而减少自己应当支付的中 介费用或中介公司无法获得应得报酬的行为。 本案中对于谢娜是否签署了《来访登记表》, 是否获得谢娜的居间授权,雅銮公司并未提供 相应的证据。

由于该来访登记表就目的而言主要是确认 客户来源,是为了保护带看中介公司的利益 (是否享有6个月客户有效期),思和中心并无 必要在客户签字后不给雅銮公司复印或者拍 照。而对于雅銮公司而言,在客户签字确认 后,其更应主动要求复印或者拍照留存,以作 将来结算佣金之用,雅銮公司疏于保障自身权 利,其后果理应由雅銮公司承担。

谢娜是通过委托太平戴维斯公司居间与思和中心洽谈,思和中心亦按照结算佣金流程对太平戴维斯公司按照合同价款的 1%支付了佣金,不存在逃避支付佣金的行为。

谢娜虽由雅銮公司带看房,但是在看房后,谢娜与雅銮公司之间再无联系。在没有相应协议等证据证明的情况下,无法确认雅銮公司与谢娜之间仅凭带看房即成立了中介合同关系,更无法确认谢娜事先或事后知晓会承担带看房后另行委托其他中介的法律后果,故雅銮公司要求认定谢娜存在"跳单"共谋的主张,缺乏事实和法律依据。

综上,法院判决驳回雅銮公司所有诉讼请求。另据企查查 APP 显示,上海雅銮房产经纪有限公司成立于 2018 年,目前已被限制高消费成"老赖",涉案金额77万元,同时公司被申请破产清算,法人代表已被限制出境。

## 以直播带货"引流" 为名骗店主20万元

女子犯诈骗罪获刑

□记者 夏天 通讯员 孙晓光

本报讯 商品经营者唐女士被熟人介绍的直播营销"团队"坑骗了20万元引流费,而她在直播间的商品却一件也没卖出去。近日,经奉贤区人民检察院起诉,奉贤区人民法院依法判处被告人李某犯诈骗罪,判罚其有期徒刑11年,并处罚金10万元。

唐女士经营一家羊毛衫生产厂,苦于销量不高,想以网络直播拓展销路。2021年8月,经朋友介绍,李某表示乐意帮忙直播销售。她将唐女士拉人一个微信群,除唐、李之外,另有三人,分别是技术人员庄某、出镜的主播"天长地久"及摄影摄像"鱼"。庄某告诉唐女士,要快速"引流"做数据,以此吸引顾客进入直播间观看并下单,前期需要大笔资金不断投入,"引流"资金保证10天后返还。唐女士同意"开工"。

2021年9月初,唐女士的商品开始在该平台直播销售。到9月中旬,唐女士本以为生意红火、销量暴增,"引流"环节已完成,想要回刷单资金时,庄某便以各种理由推脱,问介绍人李某,对方同样找理由搪塞。2021年10月3日,唐女士发现庄某安排的订单其实都是假的,工厂并未收到真正的电子发货单,羊毛衫更是一件都未卖出,她转给庄某、李某等人用于刷单的资金共20多万元,此时二人均不再回复消息,唐女士惊觉被骗才立即报警。

据李某交代,因欠外债无力归还,她直播自营商品同时还"开发"直播代理想要骗取钱财。 李某找到庄某做图像处理等技术支持,"打造" 专为唐女士服务的微信工作群,除庄某外,其他 成员均由李某"代言"发布虚假消息。庄某的话术也由李某私信全程"指导",这单直播带货实际上根本没有订单,订单截图等均由庄某伪造。

经查,2021年8月至2021年10月,犯罪嫌疑人李某在帮助他人网上销售产品过程中,指使他人在推广微信群里配合其发送虚假销售单等信息,以刷单需要资金等为由,骗取多名被害人80余万元。此外,2020年8月至2021年3月,她在为他人推广某产品过程中,利用他人微信,谎报推广数据,骗取被害人推广费60余万元。

犯罪嫌疑人庄某受李某指使,在微信群内按 照李某要求发布虚假消息骗取被害人钱款,其行 为涉嫌诈骗罪,数额巨大,近日也被提起公诉。

# 网上购买"私人电影"发现竟是308部淫秽视频

#### 买家报警 卖家获刑

□记者 胡蝶飞 通讯员 王婕琼

本报讯 小李在网上看到有人出售 "私人电影定制 U 盘",出于好奇购买回家一看,里面 308 部电影竟全是淫秽视频,于是立即报警,卖家黄某随即被抓获,原是窗帘店老板为"赚外快"铤而走险。近日,青浦区人民法院审理了这起案件,最终以贩卖淫秽物品牟利罪判处黄某有期徒刑 1 年 6 个月,缓刑 1 年 6 个月,缓则 1 年 5 000 元。

小李在某二手交易平台上看到一个名为"数据储存"的卖家,出售"私人电影定制 U 盘"。通过与卖家微信沟通后,对方发来一张价目表,上面陈列了不同的 U

盘规格及所对应的价格。小李出于好奇购买了,收到 U 盘后发现里面竟然全是淫秽视频,小李立即报警。

随后,卖家黄某在湖南的家中被抓获。据指控,2021年8月至9月期间,被告人黄某通过某二手交易平台贩卖含有淫秽视频的U盘,其中被告人黄某以188元价格向在上海市青浦区的小李贩卖内含淫秽视频U盘一个。经鉴定,上述U盘内308部视频为属于描绘性行为或裸露宣扬色情的诲淫性影片。

黄某供述,自己从事窗帘生意,但因收入不高,偶然在网上看到有人贩卖淫秽视频,销量可观,于是自己也萌生了通过这种方式赚钱的想法。他先在网上购买了

空白 U 盘,然后根据客户选择的规格与价位将视频下载进去,除了 U 盘,还可以提供光盘、网盘的形式,如果是 U 盘、光盘则通过快递发货,如果是网盘则直接将网盘的账号授权共享给卖家观看。

法院审理认为,被告人黄某以牟利为目的,向他人贩卖淫秽物品,其行为已触犯《中华人民共和国刑法》,构成贩卖淫秽物品牟利罪。被告人黄某具有如实供述自己罪行的情节,依法可以从轻处罚;其已退出违法所得,酌情予以从轻处罚;其自愿认罪认罚,可以从宽处理。公诉机关指控被告人黄某的犯罪罪名及认定其系如实使述的公诉意见正确,量刑建议适当,法院予以确认

# 无需考试就可拥有驾照?

#### 以为走了捷径 实则受骗上当

□记者 陈友敏 通讯员 沈欢欢

本报讯 考驾照有着严格的流程,每一个科目都通过才能拿到驾照,这是人人知晓的规则,但一小部分人为了逃避层层 关卡的考试想要走捷径,这便留给了不法分子可乘之机。被告人张某某以"无需考试就可拥有驾照"等为由陆续骗取了两名被害人4万余元。近日,经嘉定区人民检察院提起公诉,法院以诈骗罪判处被告人张某某有期徒刑2年,并处罚金1万元。

2021 年 8 月,张某某在朋友圈看到了别人发的代办驾照广告,于是随手在朋友圈及多个微信群一转,想着碰运气捞点钱。没想到,转发没几日,客户季先生就自己找上门了。

季先生因被吊销驾照想要请人帮忙尽快办理驾照,无意间,他在一微信群看到了张某某发的代办驾照广告,于是抱着试试看的心态添加了张某某的微信,并表达了自己的诉求。张某某心中窃喜,对着季先生拍胸脯保证"没问题,不用考试,三个月时间就可出证"。季先生立马同意了,经过协商,决定以分期付款的方式支付相

关费用。

随后,季先生按照张某某的要求提供了身份证照片等个人资料,但却没有安排 其前去体检,季先生误以为是张某某前期 打通了"关系",所以并没太在意,按照约 定支付了张某某第一期的费用9000元。

到了9月7日,张某某告知季先生科目三已经通过,让季先生支付第二期费用。 季先生未经上网查证就把9000元快速转给了对方。可之后上网查看考试情况时,却发现上面压根没有自己的信息,于是立马联系张某某。

张某某表示驾照已经在出证了,需要 再支付 3000 元的办证费和 1000 元的取证 费。季某某再一次将钱款转给了张某某。

在季先生等待出证期间,一好友得知了季先生不用考试就可拿到驾照的"好事情",于是找到了季先生,表示让他联系张某某帮其驾照升级。张某某再一次拍胸脯保证,并且约定了12000元的价格。好友通过季先生将钱转了过去。

数月后,季先生和好友的驾照均无下 文,多次催促张某某无果。实在等不下去 的好友让季先生转告张某某退款,可张某 某却以各种理由推脱,无奈之下,季先生便自掏腰包先行将钱款退给了好友,还因耽误了好友的驾照办理时间,赔偿了5000元。

之后,季先生多次联系张某某让其退钱,可是始终没有回应,季先生逐渐意识到自己被骗了,于是报警。

无独有偶,受害的不仅季先生。马先生想要给公司员工报名考驾照,经朋友介绍添加了张某某的微信。张某某二话不说接下了这笔"生意",表示会尽快安排驾校学习考试,让马先生预先支付费用。马先生按照要求预先转了11000元,然后便没

到案后,张某某对自己的违法犯罪行为供认不讳,他供述道: "我并没有渠道办理驾驶证,只是看到别人发办驾照的广告我就也发了,收到的钱都用于个人日常生活消费了。"

嘉定检察院经审查认为,被告人张某 某以非法占有为目的,虚构事实、隐瞒真相,骗取他人钱财,数额较大,其行为已 触犯《中华人民共和国刑法》第二百六十 六条,遂以涉嫌诈骗罪对张某某提起公诉。 近日,法院作出如上判决。