2023 年 4 月 17 日 星期一

买房绕过带看中介是"跳单"么

■圆桌主持 陈宏光

本期嘉宾

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:

张杰谢娜夫妇被指购房"跳单"事件一度在网络上 闹得沸沸扬扬, 当时爆料人声称, 张杰谢娜夫妇欲购买 位于思南公馆的豪宅,但在带看之后却绕过自己购房, 属于跳单行为。

近日法院对这一纠纷引发的案件作出了一审判决, 认定谢娜不属于跳单。

那么,什么是"跳单"?认定跳单与否的关键又在 哪里呢?

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"本身 并非法律概念,而是中介行业的 行话,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宜,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

对干买卖或者租赁房屋. 一 般来说认定"跳单"的前提是签 订了中介服务的合同。

如果没有书面合同,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。

非独家委托通常难认定"跳单"

当卖方将同一房屋通过多个中介公司挂牌出售时, 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。

潘轶:中介为了避免客户 "跳单",往往在为委托人提供居 间服务时签订独家委托协议,或 者带有禁止跳单条款的合同,以 此来维护自己的利益。

所谓独家委托, 顾名思义就 是某处房源只允许通过某家中介 居间促成交易

至于禁止跳单条款,虽然一 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""绕开中介人直接 订立合同"

实践中, 如果某外房源属于 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 了中介提供的交易机会或者媒介 服务。但如果某外房源在多家中 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。

2011年12月最高人民法院 发布第一批第一号指导性案例 《上海中原物业顾问有限公司诉 陶德华居间合同纠纷案》明确, 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,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, 行为并没有利用 先前与之签约中介公司的房源信 息,不构成违约。



资料图片

■ 链接

谢娜张杰买豪宅"跳单"?法院认定并未违约

据"澎湃新闻"报道,4月6 日,记者查阅中国裁判文书网获 悉. 4月4日. 该网站公开了上海 雅銮房产经纪有限公司 (以下简称 "雅銮公司") 与上海思和资产经营 管理中心 (有限合伙) (以下简称 "思和中心") 中介合同纠纷一审民 事判决书

该民事案件所涉事件即为此前 广受热议的"房产中介爆料称谢 娜、张杰购买上海豪宅'跳单'"

其中,原告雅銮公司系房产中 介方,被告思和中心曾是上海思南 公馆相关房屋的持有方

此前, 雅銮公司员工霍某某在 网上爆料,谢娜、张杰夫妇于 2019年购买上海豪宅"跳单"与 房东成交, 并公布了相关照片和聊 天内容

2022年2月8日, 谢娜张杰 方律师发表声明, 称霍某某捏造事 实,以及提及的"跳单""威胁" 等虚假信息已涉嫌造谣诽谤。同 年. 上海市高级人民法院网的开庭 公告显示, 2022年8月17日, 原告谢娜、张杰起诉被告上海雅銮 房产经纪有限公司、霍某某、项某

某隐私权、名誉权纠纷案在上海市 金山区人民法院开庭审理。

2023年2月23日, 法院作 出一审判决,对此纠纷中的相关事 实作出认定

法院认为, 思和中心在与雅銮 公司中介合同的履行过程中, 并不 存在违约行为, 雅銮公司要求思和 中心支付佣金并支付逾期付款利息 的诉讼请求,于法无据,该院不予 支持。故法院一审判决驳回原告雅 銮公司的全部诉讼请求。案件受理 费 9720 元,由原告雅銮公司负

如何避免因"跳单"遭受损失

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。

和晓科:中介在碰到"跳单" 这一情况的时候, 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,而且通常并不细分佣金包 含哪些服务、在促成交易后一次性

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节

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用。

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

比如中介提供了房源信息,相应 的报酬是多少; 提供了带看服务和房 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,中介提供了哪些服 务,就有理由要求委托人支付相应的 费用。

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。

除此之外, 签订独家委托协议并 事先约定跳单的违约金也是预防跳单 的有效措施,只要有了这样的协议约 定,遭遇"跳单"就可以从违约的角 度主张权利。