# 收了上家钱又收下家钱 中介双向收费是否合理

□见习记者 王葳然 通讯员 胡明冬

房屋买卖过程中,房屋中介与下家约定,由下家承担买卖双方所有中介费。然而,中介却隐瞒其已向上家收取中介费的事实。下家得知后,是否仍需按约支付中介费?中介的行为又该如何定性?近期,上海市宝山区人民法院(以下简称宝山法院)审结了这样一起案件,法院将作出怎样的裁判?

2021年7月,经由某房屋中介公司介绍,张女士与上家签订了房地产买卖合同,并与该中介公司签订了中介费确认单,约定就中介公司提供的居间服务,张女士承担买卖双方所有中介费共计14万元。但张女士向上家支付了全部购房款且已办妥产权过户及交房手续后,却只向中介公司支付一半中介费,剩余7万元中介费未按约支付。于是,中介公司将张女士诉至宝山法院,请求判令张女士支付剩余7万元中介费。

庭审中,被告张女士辩称,其通过原告中介公司负责对接客户的前业务员小李了解到,原告中介公司已向房屋上家额外收取了13万元中介费。这种双向收费违背了中介费确认单的约定,而原告中介公司隐瞒了这一事实。原告实际已足额收取房屋买卖居间中介费,因此被告不应再承担剩余中介费。

经被告张女士申请,小李作为证人 出庭陈述称,当时其作为原告中介公司 员工,负责与被告张女士对接,参与了 房屋的带看、谈判等工作,并明确告诉 张女士,房屋交易只收取被告 14 万元 总中介费,原告中介公司未向上家收取 中介费。但房屋交易过程中,原告中介 公司实际已收取上家中介费,这些情况 的确没有告诉被告张女士。 原告中介公司则认为,小李不是店长,不具备调整中介费计价的权限,且没有证据表明其参与了房屋买卖的交易过程。目前,已因违反公司制度被公司开除,其收取中介费的行为也无法代表原告中介公司。

宝山法院认为,中介人应当就有关 订立合同的事项如实向委托人报告。根 据庭审中双方提交的证据及证人证言, 足以认定在交易进行时,小李是原告中 介公司的员工,其提供中介服务的行为 是职务行为,对外代表原告中介公司, 故其法律后果应由原告中介公司承担。

中介隐瞒收取上家中介费的事实, 告知张女士应支付的中介费是房屋交易 的总中介费,致使张女士对中介费金额 形成错误认知。原告行为违反了中介人 的忠实义务,而张女士基于对事实的错 误认知,签署了涉案中介费确认书。

最终判决驳回原告中介公司的全部 诉讼请求。后原告不服提起上诉,二审 判决驳回上诉,维持原判。

#### 法官说法>>>

#### 中介负有如实报告的义务

《民法典》第九百六十二条规定,中介人应当就有关订立合同的事项向委

托人如实报告。中介人对委托人依法负 有如实报告的义务,这既是诚实信用原 则在中介合同关系中的体现,也与诚实 守信的社会主义核心价值观相契合。

依照通说,中介人如实报告的义务 范围要求"提供的信息要尽可能地详细 全面",即中介人应当将获得的与订立 合同有关的重要事实,包括财产状况、 产权争议、资信条件、中介费收取等, 无论是否有利于委托方,均主动、如 实、全面地告诉委托人。

#### 二、员工职务代理的法律后果由公 司承担

《民法典》第一百七十条规定,执行法人或者非法人组织工作任务的人员,就其职权范围内的事项,以法人或者非法人组织的名义实施的民事法律行为,对法人或者非法人组织发生效力。

该条是关于职务代理行为的规定,构成职务代理的行为需要满足三个条件:其一,代理人是法人或非法人组织的工作人员;其二,代理人实施的必须是其职权范围内的事项;其三,必须以该法人或者该非法人组织的名义实施民事法律行为。

本案中,小李在交易进程中作为原告中介公司的工作人员,以原告中介公司的工作人员,以原告中介公司的名义与被告张女士进行中介活动,

符合职务代理的构成要件,其行为对外 代表原告中介公司,小李进行职务活动 产生的法律权利与义务应由原告中介公 司享有或承担。

#### 法官呼吁>>>

#### 中介机构应加强规范管理

中介机构在提供服务过程中,应注 重对自身经营活动的规范与管理,促进 房屋交易市场的有序发展。

一是要明确业务人员的工作权限。 对于工作人员在提供服务过程中的定价权、议价权,中介公司若有特别约定的,需以合同条款、附件或权利告知书等形式向买卖双方明示,避免后续争议

二是要确保交易过程的可追溯性。 中介公司应注意保留提供服务过程的录音、录像或者微信聊天记录等证据,便 于对服务过程进行溯源管理,防范在对 买卖双方进行"背靠背"交流的过程中 出现违反中介忠实义务的情况。

三是要加强法律意识的培养树立。 中介公司可不定期开展业务培训,增强 工作人员切实依法履行忠实义务的法律 意识,在提供中介服务过程中自觉依法 尽职尽责,维护房屋交易市场秩序。

## 股东要求查阅公司会计账簿

法院: 从事同业竞争不予支持

据中国法院网报道,李先生是海洋公司的小股东,他向海洋公司提出申请查阅复制相关会计账簿,被拒绝,故诉至北京市海淀区人民法院要求被告提供财务会计报告及会计账簿。

原告李先生诉称,海洋公司成立于 2004年,主要从事经济贸易咨询、企 业管理咨询等业务。其于 2007年入股 之后,海洋公司从未按照公司章程规定 提供过财务会计报告,其曾委托律师致 函海洋公司要求查阅复制相关会计账 簿,被拒绝,故诉至法院。

海洋公司辩称,李先生原系海洋公司法定代表人并负责实际运营,熟悉海洋公司主营业务及客户信息,且其在海洋公司任职期间另投资设立了福天公司,该公司与海洋公司经营同类业务,并争夺原属于海洋公司的客户,此行为已严重影响了海洋公司经营,损害了海洋公司的合法利益,故不同意李先生查阅复制相关会计账簿。

法院认为,李先生作为海洋公司股东,有权查阅、复制海洋公司(含海洋

公司上海分公司) 财务会计报告。

关于李先生要求查阅海洋公司会计 账簿的诉请, 法院认为, 首先, 海洋公 司与福天公司均以汽车企业售后培训为 其主营业务; 其次, 在 2008 年至 2017 年期间,李先生代表海洋公司与客户签 订了若干份《服务合同》,后李先生从 海洋公司离职并成为福天公司的股东和 执行董事,并代表福天公司与同一相对 方签署了相同种类的服务合同,这说明 海洋公司和福天公司都曾以同一客户作 为服务对象;再次,海洋公司的经营地 域曾包括国内市场和海外市场,而福天 公司的经营地域主要为海外市场, 从行 业常识来看,国内市场对福天公司而言 不存在明显的行业壁垒, 故二者经营地 域重合。因此, 李先生存在为福天公司 经营与海洋公司主营业务有实质性竞争 关系的业务,其申请查阅海洋公司的会 计账簿可能损害海洋公司的合法利益, 故对于李先生的该项诉求不予支持。

宣判后,李先生提出上诉,二审维持原判,该判决现已生效。

### 法官说法>>>

《公司法》规定,股东有权查阅、 复制公司章程、股东会会议记录、董事 会会议决议、监事会会议决议和财务会 计报告。但与财务会计报告相比,会计 账簿记载的信息涵盖经营成本支出及利 润,规定的内容更加细致全面,反映了 公司经营全貌。为了保护公司商业秘密 及避免股东滥用知情权损害公司利益, 我国公司法对股东查阅会计账簿设立了 不正当目的的适当限制。《公司法》规 定, "股东可以要求查阅公司会计账 簿。股东要求查阅公司会计账簿的,应 当向公司提出书面请求, 说明目的。公 司有合理根据认为股东查阅会计账簿有 不正当目的, 可能损害公司合法利益 的,可以拒绝提供查阅。'

有限责任公司有证据证明股东存在 下列情形之一的,人民法院应当认定股 东有公司法第三十三条第二款规定的 "不正当目的": (一)股东自营或者为 他人经营与公司主营业务有实质性竞争

关系业务的, 但公司章程另有规定或者 全体股东另有约定的除外; (二) 股东 为了向他人通报有关信息查阅公司会计 账簿,可能损害公司合法利益的; (三) 股东在向公司提出查阅请求之日 前的三年内,曾通过查阅公司会计账 簿,向他人通报有关信息损害公司合法 利益的; (四) 股东有不正当目的的其 他情形。认定股东自营或者为他人经营 与公司主营业务有实质性竞争关系方 面,主要从以下三个方面进行考虑:一 是经营范围, 即两个主体之间实际的主 营业务是否重合; 二是客户群体, 即两 个主体之间是否都曾以同一客户群体作 为服务对象; 三是经营地域, 即两个主 体之间是否曾存在经营地域的重合。这 三方面也要结合股东在相关主体的持 股、任职变化情况综合考虑。故本案 中, 李先生与海洋公司之间存在实质性 竞争业务关系, 具有不正当目的, 故法 院判决驳回了李先生要求查阅海洋公司

会计账簿的诉请。 (文中人物、公司均系化名)