

卖方通过中介公司出售房屋，但并未准确告知房屋所有权是继承所得，中介公司也未对此进行更多询问与了解，最终导致实际应缴税费远高于中介公司原先的估算。这种情形下，增加的税费应当由谁承担呢？

近日，上海市第一中级人民法院审结了这起中介合同纠纷案，最终判决税费核算错误是因卖方自身疏忽所致，但中介公司服务存在瑕疵，扣免佣金 1 万元。

税费从4.49万元 变成25.16万元

卖方施先生与中介公司及案外人买方吴先生签订了《房地产买卖(含居间)合同》，约定吴先生购买施先生的一套总价 449 万元的房产，并约定按照国家及本市有关规定，本次交易产生的税费由买方吴先生承担。与此同时，中介公司出具《税费估算清单》，清单显示该房屋所有权来源为买卖(份额 100%)，出售方仅需负担个人所得税 4.49 万元。同日打印的上海市不动产登记簿显示，房屋所有权来源为“其他”，并非“买卖”，对此，卖方施先生和中介公司并未做出解释或提出异议。施先生和中介公司另就本次交易约定佣金 6 万元，此后施先生支付了其中 5 万元，剩余 1 万元未支付。

不久，税务机关核定案涉房屋的出售方个人所得税为 25.16 万元，比中介公司原定的预估税费多了 20.67 万元。吴先生不得不按核定结果支付了该项税费。几个月后，买卖双方办理了交房手续。吴先生因多缴纳的税费问题将施先生起诉至法院。法院认定由于施先生未如实告知房屋权利来源，致使中介机构出具的税费估算清单与实际税费金额出现较大出入，按照双方房屋买卖合同的约定，增加的税费应由施先生承担，施先生于是赔偿了吴先生多缴的税费 20.67 万元。

后来，施先生将中介公司告上法庭，请求法院判决中介公司承担多缴的税费 20.67 万元并返还佣金 5 万元。中介公司则认为自己并没

有过错，应获得全部佣金报酬，故反诉要求施先生仍需按合同支付剩余佣金 1 万元。

二审判决：中介公司存在 疏忽大意而非过错

一审法院认为，中介公司虽就不动产登记所有权来源为“其他”的情况对施先生进行了询问，但在所得回复与登记显然不符的情况下，中介公司对此也并未进一步核实，仅依施先生口头答复计算税费，中介服务存在一定瑕疵。因此，中介费应减少收取。一审法院酌定中介公司退还佣金 4 万元，但该服务并非主要的中介服务，且法定承担税费的主体为施先生，客观上也是施先生未如实陈述导致税费计算错误。中介公司并无故意隐瞒重要事实或者提供虚假情况的情况，因此，施先生要求中介公司赔偿税费损失的诉讼请求未予支持。

中介公司不服，上诉至上海一中院。中介公司认为，施先生作为出售方明确告知房屋来源信息为“买卖(份额 100%)”并签字确认，中介公司没有办法预判卖方未如实披露的情况。作为房屋产权人，施先生不可能不清楚自己房屋的来源情况，但其全程隐瞒房屋真实交易信息，后果应由其自行承担，中介公司应获得全部佣金报酬。

施先生则认为，他作为普通市民，不具备房屋买卖专业知识，也不知晓房屋会因是继承所得导致交易税费巨变，中介公司作为专业机构，应当指导自己提供关键信息、精准计算税费。中介公司服务存在

谁该为这笔税费买单？ 卖房多出二十万税费

瑕疵，应当退还部分佣金。

上海一中院经审理认为，该案的争议焦点为中介公司对于税费核算与实际不符是否存在过错，中介公司可收取的佣金是多少。

首先，《税费估算清单》上载明“本清单根据买卖双方提供的材料、信息及提出的要求估算而得，最终实际税费按照交易中心核定价格计算为准”，可见，中介公司准确估算税费的前提是交易双方提供正确的信息。施先生虽然不是房屋买卖专业人士，但房屋所有权来源的含义属于一般常识，为普通大众所熟知，且出售方在中介机构询问时也负有完整、如实陈述的义务。即便在一开始施先生没有意识到房屋因继承重新确认份额对税费的影响，但在中介公司就权利来源进一步询问时，他也应当将相关事实告知中介公司。施先生因为自身疏忽没能如实告知房屋的真实情况，导致中介公司在核算税费时产生差错，因此主要过错方为施先生。

其次，中介公司作为专业中介机构，应充分尽到勤勉、审慎的义务。在产调信息显示的房屋权利来源与施先生陈述不一致的情况下，中介公司未能进一步核实，存在疏忽大意，服务存在瑕疵。

综合考量中介公司所提供的服务内容、瑕疵程度等，上海一中院酌定中介公司可收取佣金 5 万元，对于施先生要求中介公司赔偿税费损失、退还佣金的诉讼请求未予支持，亦未支持中介公司要求支付剩余 1 万元佣金及违约金的反诉请求。

说法 >>>

该案主审法官、上海一中院民事审判庭副庭长徐芬表示，房屋出售方对于房屋信息负有如实陈述的义务，不得故意隐瞒与订立房地产买卖合同有关的重要事实或者提供虚假情况。同时，亦应当对房地产交易的一般性常识、相关法规、现行政策有相应的了解，做到心中有数；而专业中介机构应充分尽到勤勉、审慎之义务，根据合同约定指导交易当事人提供重要信息，在关键信息有误时，应进一步核实其真实性，帮助当事人顺利完成房产交易。

给主播刷的“人气”竟是他们偷来的 —团伙因非法获取计算机信息系统数据罪获刑

□ 通讯员 杨莹莹 记者 徐荔

你是否在“人气爆棚”的直播间，被吸引着疯狂秒下单抢购商品？你是否怀疑过这些所谓的“人气”的真实性？事实上，的确有团伙非法获取抖音用户 token、cookies 技术开发数据，登录他人抖音账号，给直播间刷人气牟取利益。近日，经上海市闵行区人民检察院提起公诉，法院以非法获取计算机信息系统数据罪判处李某、戎某、姜某、王某、邹某有期徒刑三年二个月至二年不等，并处罚金。

2021 年初，李某结识了很多为抖音直播间付费引流刷人气的服务

商。眼看是个赚钱的门路，他便开始当起赚差价的中间商。通过后台私信招揽生意后，李某就寻找合适的服务商付费投流。李某每场直播可以拿到几百元至几千元的好处费。

干久了中间商，李某觉得不如直接做刷人气的服务商来钱更快。不过，李某不打算使用官方推流工具，而是打起了使用程序非法控制他人抖音账号来推流赚钱的歪心思。2022 年底，李某先后雇佣戎某、姜某、王某、邹某，共同非法获取抖音用户 token、cookies 技术开发数据，该数据可被用于登录用户抖音账号，具备身份认证功能，从而给抖音直播间刷人气牟取利益。

如何能“不动声色”地获取大批量抖音用户账号呢？首先，李某等人将抖音官方版本通过技术手段进行“解包”，在原始代码中插入自己编写的代码后，将 APP 重新打包上传至网盘，并生成下载安装的二维码。随后，该团伙将二维码交给“地推人员”和代理进行推广，用户扫描该二维码安装后，其个人账号的相关数据就会在不知情的情况下被上传至云端服务器。最后，该团伙通过微信群、抖音私信等方式发广告引流，利用自己编写的程序，为有需求的客户“刷人气”进而获得报酬。

整个作案流程不仅环环相扣，该犯罪团伙内部也分工明确。其中李某作为主要负责人，负责联系地推和代

理、向客户收取报酬、向团队成员分发报酬；戎某负责制定使用相关数据，以及进行给直播间刷人气的流程；姜某则负责给抖音 APP “重新打包”，加入非法获取的数据代码，并将其自动上传至服务器；王某负责管理存储账号数据的服务器，生成给地推和代理用的二维码，而后期才加入团队的邹某则负责完善设备等机动性工作。

经鉴定，涉案服务器中存储的含有 token 信息经去重后，共计近 5000 条；含有 cookies 信息经去重后，共计近 1500 条。经查，2023 年 3 月至 9 月，该团伙获利 40 余万元。经闵行区检察院提起公诉，法院作出上述判决。