

来源：央视新闻

王先生是山东烟台一家房屋中介公司的工作人员，在2020年的年底，他接待了一位客户，他按照这位客户的要求找到房子，客户也表示满意，眼看着交易就要达成，却突然搁浅了，之后还引发了一场官司。

提供房屋中介服务后 交易却生变故

王先生说，双方签订了《购房委托协议》，然后，他按照张女士提出的要求，查找了附近的合适房源。张女士看中了一套他推荐的房屋，无论户型、采光还是位置等等，张女士都十分满意，就差付款交易了。

房屋中介 王先生：后续她表现出不满意的状态，说就不买这套了。

然而，当王先生后来给其他客户介绍这套房屋时，突然发现这套房子已经出售掉了。

。

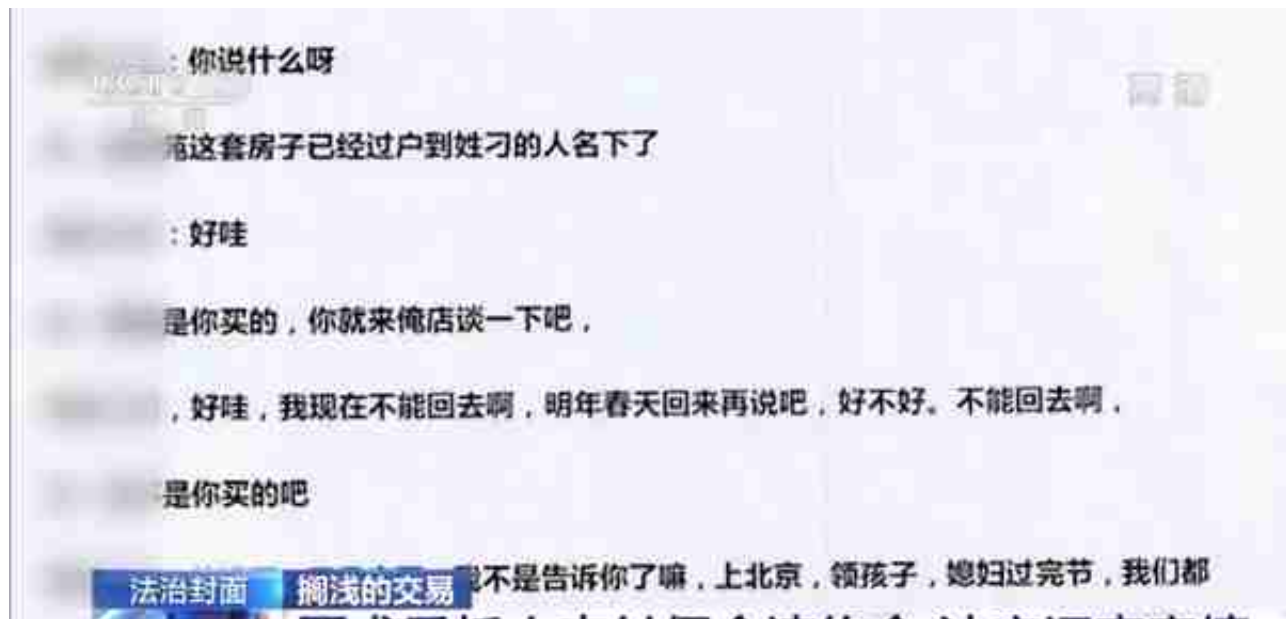


王先生认为，他提供了中介服务，房屋最终也成交了，张女士应该按照购房委托协议，支付给他中介费，然而，张女士并不认可这件事。于是，王先生一纸诉状将张女士告到了烟台市蓬莱区人民法院。

要求委托人支付佣金及违约金 法官调查案情

在起诉状中，王先生提出，要求张女士支付购房中介服务佣金15000元，并承担违约金。那么法庭将如何判定呢？

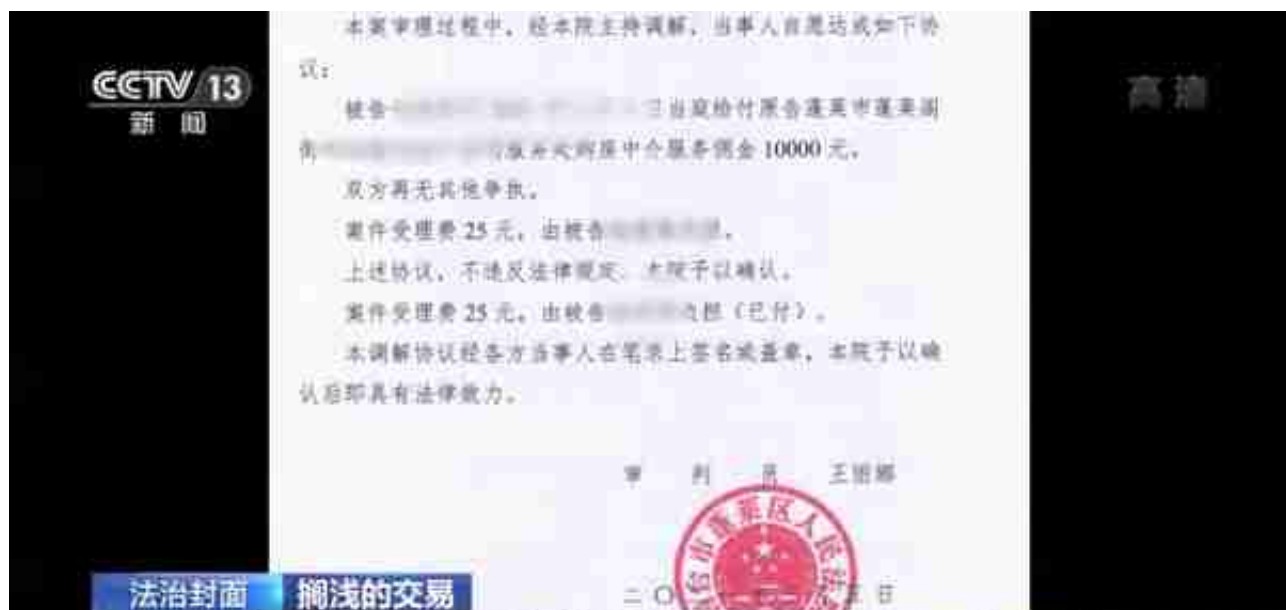
王先生向法院出示了他与张女士签订的《购房委托协议》，上面写明：经乙方提供房源，看房后，甲方及甲方亲人朋友购得此房，甲方必须支付乙方服务佣金。



随后，王先生向法院出示了一份他与张女士通话记录的文字材料，他认为，这段对话可以证明张女士承认购买了房屋。

同时，法官也联系了房屋的卖家，卖家告诉法官，自己这套房子确实是出售给了张女士，其中付款、过户等程序，张女士都是全程参与的。

经过这些调查，法官基本确认了案件事实。



经过沟通，双方最终达成调解协议，张女士当庭给付中介王先生报酬10000元，双

方再无其他争执。

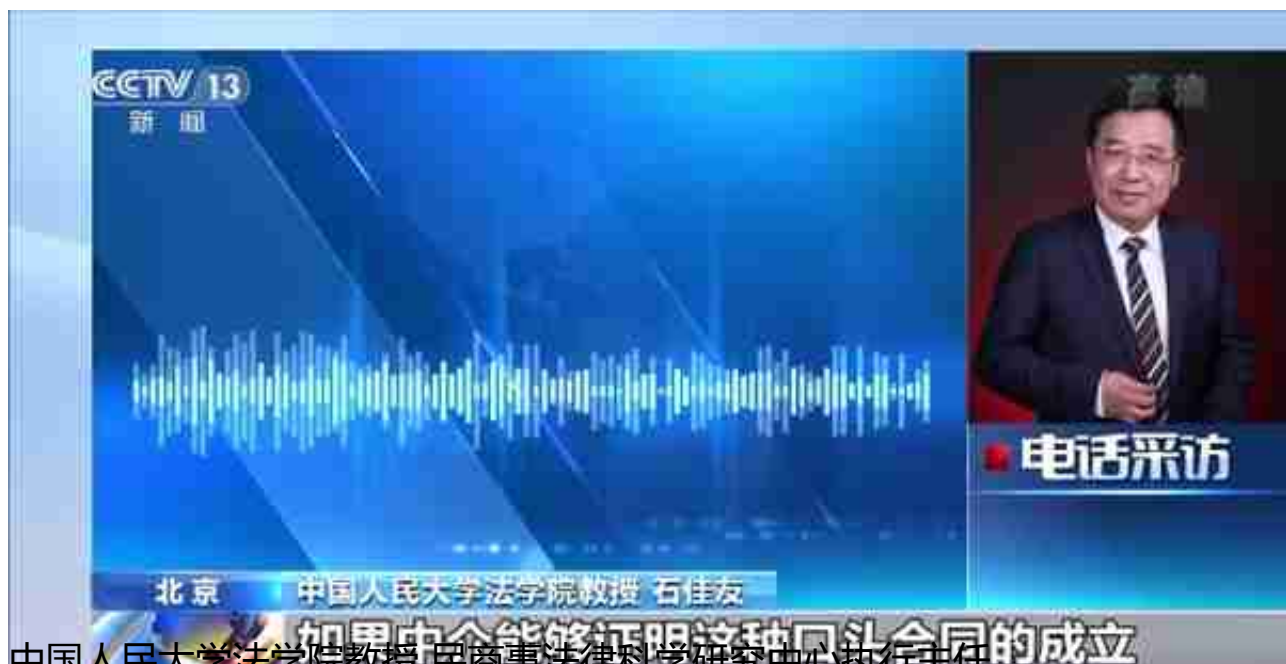
认定“跳单”违约的构成要件有哪些？

在这起案例中，张女士最终需要给付中介报酬，但是又并没有全额支付，如果这样的案件没有达成和解，那么法院又会如何裁判呢？是会判决全额支付中介费，还是会部分支付呢？另外，在这类中介购房纠纷中，如何认定买方或者卖方“跳单”呢？

民法典首次将禁止“跳单”上升至法律层面

专家介绍，“跳单”行为是中介合同纠纷领域特别常见的一种纠纷类型，我国法律之前对此没有明确规定，2021年1月1日正式施行的《民法典》基于对实践需要的回应，专门新增了相应规定。

《民法典》第九百六十五条作出了明确规定：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。



中国人民大学法学院教授 民商事法律科学研究中心执行主任  
石佳友：

口头形式非常麻烦。如果中介能够证明这种口头合同的成立，法院也是可以支持他的合理请求，比如说有第三方证人。比如说客户和中介通过微信联系，这些证据是可以证明说有这样一个中介合同的成立，而且双方有明确的意向，就是客户委托中介去找客户。

对于这种约定不明确的情况，那报酬又当如何确定呢？



山东省烟台市蓬莱区人民法院法官助理

李宁：

跳单条款也有可能存在显失公平的情况，比如说有的中介公司它会在这个委托协议里面约定，就是我方中介人带领买家看房之后，如果你私下交易或者通过其他中介购得此房，那么你也应该支付相应的中介费。

法官介绍，这条约定看似没什么，其实却是不合理的。

山东省烟台市蓬莱区人民法院法官助理

李宁：

这条约定你只要在我这儿看房，那我就旱涝保收，你就不能够通过别人去购买，那他其实是以他有限的付出去限制了消费者的选择权。那么我们认为，在这种情况下这个条款是有失公平的，委托方，也就是说买方它可以选择撤销或者是变更这个条款。

情形二：信息来源的重复

如果，委托人自己通过各种途径查询到相关的房源信息，中介人提供的信息与委托人已经查询到的信息是重复的。那么，这种情况该如何处理呢？



山东省烟台市蓬莱区人民法院法官助理

李宁：

如果说你认为第一家中介的服务不到位，那么你有权利选择第二家中介，而且在这种情况下，也能够督促中介提高服务质量，同时规范他们的行为。中介行业可能良莠不齐，有一些人的服务水平跟他的专业水平达不到你所要求的，那么你就可以通过货比三家去选择其他中介，这种情况下法律不认为你是跳单，也是在保护你的交易跟消费的选择权。

法官介绍，此时，委托人需要举证证明，其最终订立合同，主要利用的是哪一家中介人提供的服务。比如，如果委托人能够证明，最终购房主要是利用了B公司提供的服务，则无需向A公司支付报酬。但是，如果A公司能够证明，该房源信息是委托人首先从A公司获得，然后将该信息告诉B公司，从而“跳”开A公司后，通过B公司订立合同，则A公司有权向委托人索要报酬。关于报酬金额，则需要考虑A公司对合同义务的履行程度来具体确定。

如何确定中介报酬 裁判方式更为详细

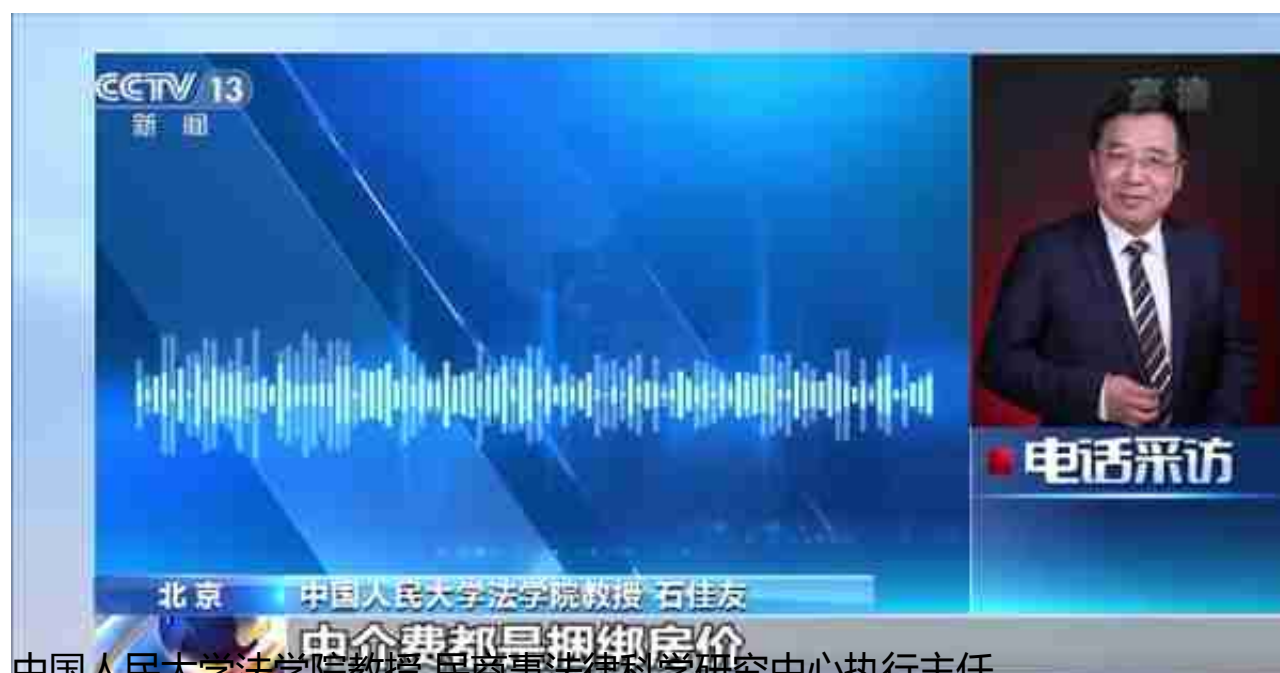
专家介绍，委托人绕开中介人直接订立合同，中介人有权要求委托人支付报酬。但是报酬的多少，还要依据不同的情形进行认定。这在司法实践中，有着更为详细的裁判方式。

中国人民大学法学院教授 民商事法律科学研究中心执行主任

石佳友：

一个是根据交易惯例，第二个是根据相关主管部门制定的这样一些范式合同。比如说住建部门也制定了一些房屋买卖的合同，这种范式合同其实我们这里边就对于中介服务的提供者，其实是有一些行业上的一些合理期待。

具体到购房这件事上，中介需要进行哪些服务，可以拿到全额的中介费呢？



中国人民大学法学院教授 民商事法律科学研究中心执行主任

石佳友：

从当事人的主观方面来讲，尽可能地要节省费用，房屋的价值比较大，中介费都是捆绑房价，在房价基础上乘以百分点，那这种情况下，所以算出来的中介费的绝对数也是比较高，所以这是诱发“跳单”的一个主要原因。

专家认为，对大部分人来说，由于房屋交易的复杂性，绕过中介直接进行交易，可能会存在一些交易风险。

中国人民大学法学院教授 民商事法律科学研究中心执行主任

石佳友：

房屋买卖有一定的复杂性，比如说卖方提供伪造的房屋产权证明，提供假的房本，卖方他在收取首付款甚至收取全款之后，如果他突然消失或者他拒绝配合办理过户，那这个时候你作为一个普通当事人，如果你没有一定的鉴别能力，很可能你就会上当受骗。那这个时候对买方利益就是很大的威胁。



日前，深圳市房地产信息平台开通了二手房自助交易服务，并在国内首次引用了“单边代理”模式。通过“我要自助卖房”，个人卖家依次完成产权校验、合同条款、生成合同示范文本、买方购房资格查验、卖方电子签章签名、合同备案等，便可完成房产交易。除了深圳以外，也有不少其他城市上线了自助卖房的交易模式。

专家提示，不管采用何种交易方式，诚信守法，都是每个公民基本的行事准则。