

生活与法

上午在A中介取消交易下午就在B中介签了约
“跳单”违约？法院判决说不算

曾梅

在二手房买卖过程中,不少房产中介公司可能都遭遇过“跳单”的事。

有一家中介(下文称A中介),就觉得自己被“跳单”了:同一套房子,买卖双方上午在他们那里撕毁了合同、取消了交易,当天下午,买家和卖家却在另一家中介签了约。

A中介于是把买家和卖家都告上了法庭,要讨回中介费。这似乎是一起明显的“跳单”,可法院的判决结果,却在很多人意料之外。

案情经过

这是一套位于宁波市鄞州区下应、培罗成广场附近的次新房,转让总价280余万元。

买家小L,最初联系她看房的倒不是A中介,而是另一家中介(下文称B中介)。不过,因为A中介报价较低,小L就选择了A中介协商房屋买卖事宜。

在A中介的撮合下,小L和卖家小C于去年4月签了合同,随后小L付了5万元定金、80万元首付款。至于中介费,约定买家承担4.5万元、卖家承担2.8万元。三方同时还约定,合同签订后(属A中介原因除外)导致买、卖双方未能依合同约定履行相应义务的,均不影响A中介对上述中介费的收取;

守约方付出的中介费损失,由违约方赔偿。

然而,当小L去打限购证明时,被告知其属于限购对象。也就是说,小L没购房资格。

买家没有购房资格,这笔交易怎么办?A中介和买卖双方商量,建议以有购房资格的小L母亲的名义来买这套房子。但协商无果。小L明确表示,取消交易。于是,买卖双方当场各自撕毁了此前的合同,并约定卖家退还买家此前支付的共计85万元定金和首付款。

戏剧情的一幕是,就在当天下午,卖家小C和买家小L的母亲在B中介的门店签了合同。

A中介认为这属于“跳单”违约行为,于是向法院分别起诉买家、卖家,要求各自支付中介费及利息:买家1.5万元,卖家2万元。

法官说法

在庭审时,买卖双方已经办妥了这套房子的交付及过户手续。

近日,法院一审判决,买卖双方不存在“跳单”违约行为。法院方面认为,衡量买卖双方是否“跳单”违约的关键,在于他们是否利用了A中介所独家提供的房源信息等条件。

在这起案件中,就买家来说,法院认为买

方并未利用A中介提供的信息等条件,而是通过其他公众可获知的正当途径获得同一房源信息,则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,因此不构成“跳单”违约。

这套二手房房源,先是卖家在B中介那里挂牌出售,最初也是由B中介介绍买家小L看房,因此可以认定房屋信息并非A中介单独享有。在小L获知自己属于限购对象后转由其母亲购买,并最终通过B中介成交,并没有利用A中介的信息和机会。

基于同样的理由,法院也不认为卖家“跳单”违约。

值得关注的是,法院方面同时指出,A中介作为专业房产中介机构,应当对中介服务活动中涉及的买方是否存在限购问题进行审查,将知道或者应当知道的限购政策及时告知买方,以促成房地产交易顺利完成。

而A中介在明知涉案房源信息非其独家掌握,明知有同行竞争的情况下,应当清楚其居间业务有丧失的可能,但A中介未及时查明买家小L的限购信息,后又未能促成买卖双方达成交易。法院认为,这也是A中介自身应反思之处。

不过,鉴于A中介在第一次达成《存量房屋买卖合同》中付出了实际劳动,法院判决买卖双方分别支付服务费2000元。

消防提醒

大风刮落
太阳能热水器,
警情连连消防:固定支架
最好每5年检查一次

通讯员 杜佳霖 沈佳雪

几天前的一场狂风暴雨,相信很多人印象深刻。这场狂风暴雨将不少安装在房顶的太阳能热水器刮落下来。

4月12日19时36分,嘉兴市南湖区消防救援大队分指挥中心接到报警,称在南溪路银柳坊小区一居民楼楼顶的太阳能热水器被吹移位,一半悬挂在楼顶护栏外,摇摇欲坠,附近居民不敢通行,报警求助。南湖区消防救援大队立即出动1车7人,赶往事发现场查看情况。

19时42分,南湖区城北路同乐路交叉口又出现一起太阳能热水器松动脱落的警情。热水器上的一排真空玻璃集热管从楼顶摔到地面,玻璃碴子散落一地,所幸没有人员受伤。接警后,南湖消防派出1车7人前往现场处置。消防指战员爬至顶层勘查发现,太阳能热水器损坏严重,框架扭曲变形,部分集热管破裂。在做好安全防护后,指战员将热水器用扳手拆下,利用绳索送到地面安全地带,同时清理杂物防止高空坠物。

大风吹脱太阳能热水器的情况时有发生。“每年,我们都能接到大风吹落热水器的报警电话,尤其是台风天。严重的时候,太阳能热水器的整个底座都被大风扯烂,甚至有坠落砸车的情况。”南湖区消防救援大队大队长金红民说。

消防部门提醒:

大风天气要注意安全,尽量少靠近屋檐、墙边行走,时刻保持警戒心态;定期检查户外热水器,确保牢固耐用,太阳能热水器的固定支架最好每5年检查一次,请专业人员检修,长时间不用时,可以将太阳能热水器加满水,以增加其重量。如发生意外情况,及时拨打119。



法治漫画

把住“脉”

近3000人慕名而来,只为向“老中医许国怀”求药,一次次隔空问诊后,得到的都是一堆毫无疗效的假药。殊不知,中医世家传承人“许国怀”完全是虚构的,背后隐藏着一个庞大的诈骗团伙。此案近日已被山西检方提起公诉。骗子可恨,需要严打;市民也不要轻信朋友圈里的“神医”忽悠,网络上虚构的“中医世家”还有不少。 李嘉

案例警示

姑娘找“刷单”兼职被骗后报警
回家后找“网上110”结果又被骗

通讯员 张紫薇

在网上找兼职被骗4.3万余元,小梦(化名)向警方报案后仍不放心,她上网搜索“网上110”,按照网上的“提示”,结果又被骗走1.4万元。永康市公安局东城派出所民警说,希望通过这起案例,让想要在网上找兼职“刷单”的年轻人吸取教训。

“刷单”的诈骗套路不新鲜,但涉世未深的小梦还是上了当。3月初,小梦在网上发布简历找兼职,一个自称广东佛山某公司员工的人问她要不要“刷单”做任务,小梦答应了,并根据对方提示下载了某聊天软件。对方让小梦先垫钱“刷单”,称每完成一单任务,会收到10到40元不等的报酬,垫付的钱也会全部返还。

没多久,小梦就用自己的钱刷了43500元的单子。之后,小梦问何时退款和支付报酬。对方却说,系统未检测到小梦完成的任务,还要继续刷单。

听到这里,小梦发觉不对劲,要求对方

退钱。对方表示退钱需要申请,半个月才能退款。小梦等了半个多月,还是没收到退款,这才知道自己被骗了,于是到东城派出所报警。

立案后,警方着手调查。没想到,第二天下午,小梦又走进了派出所:“我又被骗了!”

原来,回到家后,小梦一直惦记自己被骗的钱什么时候能追回来,越想越着急,她想到对方自称是安徽的,便上网搜索“安徽报警电话”寻求帮助。

很快,小梦找到一个名为“网上110”的网友,对方说可以帮她追回被骗的钱。一听说“可以追回”,小梦就好像抓住了救命稻草,对对方信任至极。对方提出要交14001元的“解冻费”,用于解冻小梦被骗的43500元。小梦竟毫不犹豫地对方银行卡

转了账。

对方说还要付9100元的“押金”核实银行信息,交完这一笔,之前转的14001元与被骗的43500元会一并退还。小梦再次转账时出现了安全风险提示,于是对方让小梦把钱先转给同事,由同事转账。

同事一眼就识穿了骗局,阻止小梦再次转账。小梦醒悟:自己又被骗了。

警方提醒:

找兼职,千万不要抱有“轻轻松松赚大钱”的心理,“刷单”本身就是欺诈行为,更不要轻信所谓的高额回报。另外,报警要通过正规渠道,拨打110或直接到派出所报案,不要轻信网上随意搜出的非官方平台。警方不会让受骗者转账,更不会收取相关手续费。