

# 房没卖成,90岁老人却被索要中介费

## 中介指着合同里的一行字,法官拿出民法典

通讯员 鹿萱 本报记者 高敏

90岁的洪老伯委托中介卖房,但买家签了合同又反悔,房没卖成,中介却提出“买卖不成,也得付费”,还因此将洪老伯诉至法院。原来,洪老伯和中介签订的是“净拿”中介合同,其中有一行字:“若双方自行协商解除合同,则双方应按与中介方书面约定的居间服务费标准支付给中介方”。这行字又小又密,当初中介也没向洪老伯解释它的意思,洪老伯正是被这个细节给“套路”了。

如此约定,对洪老伯来说公平吗?他到底要不要支付这笔中介报酬?近日,经温州市鹿城区法院判决,这起因房屋中介提起的合同纠纷终于落下帷幕。

洪老伯有一套三层商住房,一层为店面,二层以上为住房,建筑面积为35.59㎡。挂牌出售时,洪老伯与中介约定,不管房屋最后成交价是多少,自己要“净拿”房款282万元,中介费按房产成交价的差价确定。也就是说,房屋成交价越高、差价越大,中介费就越多。

魏先生为了孩子读书,一直在找“学区房”,中介便向魏先生推荐了洪老伯的房子:临近知名公立小学、初中,是“双学区”房……

在中介促成下,2021年4月1日,洪老伯与魏先生签订房屋买卖合同,确认成交总价为288万元,魏先生付出定金30万元。同日,洪老伯、魏先生与中介签订中介服务合同,分别确定中介报酬为6万元和4万元。

然而,给付定金后3天,魏先生开始担心这套房子不是学区房。因为他看到洪老伯房子邻近一楼的店铺,被人贴上了“有争议”的字条,且中介也无法回复“百分之百”确保是学区房,于是,他联系中介告知洪老伯,想要解除合同。洪老伯同意了,并如数将30万元定金退还给魏先生。

以为事情就此了结,买卖双方都没有损失,房子继续挂出去卖,但事情却并非



如洪老伯所想。中介找到洪老伯,拿着有洪老伯摁指印的“净拿”式中介合同,要求洪老伯支付中介费。

洪老伯很纳闷,买卖不成,为何还要付费?问题就出在中介合同里一行很小很密的字:“若双方自行协商解除合同,则双方应按与中介方书面约定的居间服务费标准支付给中介方。”中介说,根据这个约定,房屋买卖双方签订协议后,视为中介方已经完成居间服务事项,即便合同解除后也应付中介费。

2022年7月,房屋中介向鹿城法院起诉,要求洪老伯、魏先生共同支付中介

报酬10万元。

开庭当天,鹿城法院引入“陪同诉讼”适老型诉讼机制,准许洪老伯在女儿的陪同下参与庭审。

原告中介主要依据的是合同中关于报酬给付及违约责任的约定。法院审理后认为,涉案合同均由房屋中介提供,关于该约定的字体偏小,未加粗提示。

那么,洪老伯和魏先生要不要支付中介报酬?

法院认为,要区分来看。在签订合同时,洪老伯年近九旬,生理机能弱化,在复杂经济活动中的辨别能力处于相对弱势,难以识别交易套路及可能导致的法律风险,他与房屋中介约定的“净拿”,仅能考虑到房屋买卖合同顺利履行完毕这一特定情形。本案中,房屋中介未就房屋买卖合同订立但未顺利履行时仍应支付合同数额的中介报酬,对洪老伯进行必要的提示、说明,致使洪老伯未能注意,亦无法理解相关合同义务,故双方关于中介报酬6万元的约定并不适用于房屋买卖合同变更、解除等情形,合同中关于中介报酬及违约责任的约定对洪老伯不具有法律约束力。因此,洪老伯无需支付6万元的报酬。

而对于魏先生来说,房屋交易系重大事项,他本人具有审慎审查的义务,且房屋买卖合同签订、履行及解除均系魏先生按照自己的意愿作出,亦应承担相应法律后果。现未有证据证明中介向魏先生故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况,或有其他损害魏先生利益的行为。现双方不再履行合同,中介提供服务的人力成本支出相对减少。综上,法院判决魏先生支付中介报酬3万元,驳回中介其他诉讼请求。

目前判决已生效,魏先生已主动履行支付3万元中介费的义务。最终,洪老伯另寻中介成功卖了房子,魏先生也如愿买到了心仪的学区房。

### 法官说法:

林鸯鸯(温州市鹿城区人民法院民事审判一庭副庭长)

民法典第七条规定,民事主体从事民事活动应当遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺。本案房屋中介在提供中介服务时,不恰当地利用了自身信息优势及高龄老人在复杂经济活动中的能力弱势,这与职业行为道德规范不符,有违社会主义核心价值观,且损害老年人的合法权益,于法于理于情均无权向洪老伯收取中介报酬。

这起案件中的老年当事人已届九旬,法院引入“陪同诉讼”适老型诉讼机制,在诉讼各环节设置询问、核对程序,准确识别老年人的诉讼行为能力,充分确认老年人本人真实意愿,查明真实意思表示,放大真实司法声音。

同时,通过这个案例,我们提醒房屋中介应加强职业道德修养,做到遵纪守法、诚实待客、严格守信。购房者在房屋交易前审慎思考,认真行使合同权利义务,避免因草率决定引发纠纷。

### 专家短评:

柯宇航(温州大学法学院民商经济法学系副主任)

在本案审理中,法院在准确把握争议焦点、正确适用法律的同时,还注重运用社会主义核心价值观释法说理,切实发挥了司法裁判规范、评价、教育、引领等功能,保障老年人合法权益。

本案反映出,近些年来,涉老诉讼案件类型由过去常见的继承、赡养等家事纠纷扩展至更多的民事领域。涉老诉讼案件量增加、类型多样化,对各级人民法院的工作提出了挑战。法院在审理本案过程中,为老年人有效参与诉讼提供了诸多便利条件,尽力引导老年人作出符合其真实意思的决定,让老年人有尊严地参与司法活动,是探索建立涉老年人民事案件专业化审判机制的有益经验。

# “让大家知道我们(中国中铁)对环保的重视”

## 一个马来西亚女孩的职业成长记

新华社 汪艺 毛鹏飞 梁慧文

“刚才经过大马城北站和大马城南站的时候,心情特别激动,也很惊喜。尤其是听到车上乘客的讨论和反馈,就觉得真的是有服务到大众。”马来西亚华人女孩朱文映言语间抑制不住喜悦。

马来西亚首都吉隆坡城铁项目捷运二期(MRT2)线路日前全线开通。朱文映带着妈妈坐上首发列车。经过大马城北站和大马城南站时,朱文映开心地告诉妈妈:“这里就是我参与建设的路段。”

MRT2全长57.7公里,目前开设36个车站。中国中铁东方隧道有限公司是中国中铁马来西亚区域总部在吉隆坡设立的负责MRT2项目建设的公司,主要负责大马城北站和大马城南站以及2.3公里隧道的建设。

30岁的朱文映目前在中国中铁东方隧道有限公司担任环境经理。从2016年大学毕业加入公司参与MRT2项目建设

至今已有6年多,带着妈妈乘坐MRT2,看看自己参与的项目,是她一直以来的心愿。

谈及加入中国中铁的原因,朱文映说:“从小我就对保护自然环境很感兴趣,大学时学环境工程相关专业,毕业时就想做些有挑战性的工作。之前听说中国中铁参与吉隆坡捷运一期的建设,所以就想来试一下。”

进入公司后,朱文映基本每天都要到施工现场去检查环境情况,包括黑烟排放、污水处理和化学品保存等是否合规等,并形成书面报告。如果发现问题,她会跟施工队讨论解决办法,确保将施工影响降到最低。

马来西亚下雨多,雨季暴雨更多。“项目一开始,建设地下车站需要进行大量开挖工作。如果这时候下暴雨,暴雨就会混着土变成泥水。我们就要想尽一切办法把它保存在现场,然后通过污水处理设备处理成干净的水。我们不允许有任何污水排出场外。”朱文映说。

朱文映的办公桌上还放着几本法律书籍。她说,为了做好工作,她需要熟悉马来西亚有关环境的法律条文,严格根据法律编排环境管理计划。现如今,她已经从刚入职时的“一窍不通”,熟悉到“不用看就知道第几条第几项写的是是什么”。

在朱文映看来,加入中国中铁像是驶上了成长“快车道”。“MRT2这个项目环境管理很严格。我在这里做3个月可能就等于别人做3年。我们的工作很有效率。我需要在很短的时间内去掌握所有的东西,然后去解决现场问题。”

“中国中铁是一个让我快速成长的平台,让我掌握各种工作经验、工作技巧和处理问题的方法。在公司团队努力下,我们没有收到任何一个停工令,或者说我们没有发生任何一起环境事故,这是我觉得最自豪的。”朱文映说。

中国中铁马来西亚区域总部总经理陈海鹏表示,公司注重在工程项目实施过程中积极主动融入当地社会,严格遵循市场

规律和国际通行规则。MRT2建设虽面临着地质状况复杂、工程量变化大、作业界面多等不利因素,但是中国中铁团队经过对场地的研究和方案分析,制定了切实可行的工作计划,有效按节点要求完成项目建设。

在陈海鹏看来,项目顺利推进离不开当地员工的辛勤付出。“我们注重对马来西亚籍员工的培养,发挥外籍员工最大优势,为打造国际化优质工程品牌奠定基础。”

6年多时间,朱文映不仅从一名大学生成长为经验丰富的环境经理,还在这个平台上不断探索发掘自身潜力。“除了做好本职工作,我还尝试了解公司的运转、决策及管理,这让我站在更高层面去思考。”

随着MRT2全面开通,朱文映正将项目往年的检查报告等资料整理归档、总结经验。“这是我第一次做成一个完整的项目,希望自己未来能够继续带领环境团队,让大家知道我们(中国中铁)对环境保护的重视。”朱文映说。