

法官说法

# 买一处二手房，两家中介经手

## 这样买房算“跳单”吗？法院判决来了

本报记者 蓝莹 见习记者 杨依依 通讯员 芮萱

**本报讯** “跳单”，常发生在二手房交易领域。民法典规定，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。那么，如果接受了甲中介的咨询服务，又与乙中介签约买房，算不算“跳单”呢？近日，瑞安市法院审结一起因中介怀疑客户“跳单”而引发的中介合同纠纷案。

法院经审理查明，2020年7月29日，“花中介”得知朱某欲购房，主动加其微信，并根据其购房要求陆续介绍了几套房源信息。2021年1月20日，“花中介”在微信中提及涉案房屋信息，朱某称该小区有挂牌出售的房屋均已看过并询问该房屋价格，双方就此进行讨论。次日，因无涉案房屋钥匙，“花中介”经纪人陪同朱某一起到涉案房屋所在小区查看了其他同户型房屋，但因价格问题，未能促成交易。朱某也未与“花中介”签订相应的中介合同。几天后，朱某通过“树中介”经纪人与涉案房屋的房主谈妥价格，与房主签订房屋买卖合同，并办理过户手续。

“花中介”得知消息后，认定朱某“跳单”，一纸诉状将其诉至法院，请求判令朱某按市场价格标准支付中介费5.7万元。

本案的争议焦点在于，朱某在购买涉案房屋时是否存在“跳单”行为。而认定的关键在于，朱某是否利用了“花中介”独家提供的交易机会或媒介服务。经查，涉案房屋同时委托“花中介”“树中介”出售，并非“花中介”独家房源信息。

瑞安市法院认为，朱某未利用“花中介”的独家信息、机会，且事前已对涉案房屋有所了解。“树中介”经纪人将购房

总价谈低一些，最终促成购房合同的订立；亦完成了中介服务后续内容，如协助订立房屋买卖合同、协助办理产权过户等。朱某作为购买方，有权选择购房总价及中介费更低的中介人完成交易，故不构成“跳单”行为。“花中介”未能促成购房合同成立，无权要求朱某支付报酬。

虽“花中介”、朱某未签订书面中介合同，但“花中介”已根据朱某购房要求多次提供房源信息并陪同看房，双方之间关于房屋中介合同的意思表示一致，应认定该中介合同依法成立并有效。虽“花中介”未能促成购房合同成立，但仍可以请求朱某支付居间活动期间的必要费用。

最终，法院判决朱某支付“花中介”2000元。现判决已生效，朱某已交付全部案款。

### 法官说法：

民法典颁布后，对“跳单”行为有了明确规定，首次将“跳单”行为上升到了法律层面，不仅保障了中介权益，而且对于违背契约精神的行为进行了严格规制。

本案中，朱某并不存在典型“跳单”行为，但在实际生活中，有较多委托人因不愿支付高额中介费而“跳单”。中介机构应提高法律意识，在提供服务过程中及时与委托人签订中介合同，约定委托人需支付居间活动期间的必要费用，以保障自身权益，以免中介关系及中介费收取标准无法认定。购房者到中介公司看房时，需谨慎签订相关协议，弄清是否为独家房源信息，不可为了逃避中介费而换渠道购买同一套房源，这可能要承担一定的风险和后果，若对房源信息已有所了解且已与中介公司进行商谈，应与其他欲提供中介服务的中介公司说明情况，以避免不必要的纠纷。

经济与法

## 透支买车无力归还 担保公司起诉追偿

通讯员 海薇

**本报讯** 近日，海宁市法院审理一起追偿权纠纷案，这是海宁首例适用民法典新增的关于保证人承担担保责任后享有债权人对债务人权利规定的案件。

2018年6月，张先生与王女士夫妻俩以信用卡透支19万余元的方式，购买了一辆奔驰轿车，同时以该车辆向海宁某银行提供抵押担保，海宁某担保公司提供连带保证，李先生对该保证提供反担保。此后，由于张先生与王女士没有按期归还透支款，海宁某担保公司分6次将10万余元债务全部代偿完毕。代偿后，该担保公司向海宁市法院提起诉讼，要求张先生、王女士归还代偿款10万余元，支付利息、实现债权费用6000余元，要求李先生承担保证责任，并要求对奔驰汽车处置后所得价款享有优先受偿款。

法院审理认为，海宁某担保公司作为担保人，替张先生、王女士向海宁某银行归还了透支款，有权向债务人追偿，但主张的利息、实现债权费用过高，应予调整。李先生向海宁某担保公司提供了连带责任反担保，应承担相应的连带清偿责任。海宁某担保公司要求对抵押物优先受偿的诉请，符合民法典第700条“保证人承担责任后，除当事人另有约定外，有权利在其承担责任的范围内向债务人追偿，享有债权人对债务人的权利，但是不得损害债权人的利益”的规定。

最终，法院一审判决张先生、王女士偿还海宁某担保公司代偿款10万余元，并支付利息、实现债权费用，李先生承担连带清偿责任，海宁某担保公司就抵押物折价或者拍卖、变卖后所得的价款优先受偿。

法治漫画



### 浪费受罚

近日，由于违反《中华人民共和国反食品浪费法》，未主动对消费者进行防止食品浪费提示提醒，瑞安某火锅店接到行政处罚决定书。

新华社 商海春 作

## 女子预订20多间酒店房间却不入住 近2万元房费全退，理由在民法典里

本报记者 陈洋根 通讯员 李逸儿

**本报讯** 预订了酒店房间却没有入住，一段时间后要求酒店退款，这事听起来很没道理，但是，在宁波市鄞州区消保委直属消保分会的调解下，2家酒店把近2万元房费全退了。这是怎么回事？

“她在网上预订酒店房间这个事，我们父母完全不知情。”5月12日，李某的父母向鄞州区消保委直属消保分会求助，他们无意中发现，女儿通过网上平台在1个多月时间里订了20多间房，但都没有入住过，“我们想让酒店退钱，但酒店不同意。”

根据李某父母提供的清单，2021年3月18日，李某通过网上平台向宁波印象城弗戈达酒店下单客房6间，单价202元，订单总计1212元；4月23日晚，李某又通过网上平台向宁波巴丽假日酒店下单两笔住宿订单，一笔下单5间房，连住3天，订单金额6100元，另一笔下单10间房，连住3天，订单金额122万元。3次订房，李某网上支付近2万元。

花了近2万元，却从未入住过，李某是一个快30岁的成年人，为何做出这样奇怪的事情？李某的父母叹息着说，女儿有精神病史，4月7日发病后一直住院治疗，“她是住院期间预订的房间，我们后来

才发现的。将近2万元，对我们这个家庭来说，是笔不小的钱，我们还要给她治病呢。”

消保委工作人员联系上酒店时，酒店一开始都不同意退钱。酒店方认为，李某是通过第三方平台预订的酒店房间，按约定，订房后不按预订时间入住，酒店是不退还费用的，“而且李某订的房间有些是很抢手的特价房”。

因为李某父母提供了女儿有精神病史和住院证明，证明李某为限制民事行为能力人。消保委工作人员搬出了民法典。根据相关规定，限制民事行为能力人实施的纯获利益的民事法律行为或者与其年龄、智力、精神健康状况相适应的民事法律行为有效；实施的其他民事法律行为经法定代理人同意或者追认后有效。相对人可以催告法定代理人自收到通知之日起30日内予以追认。法定代理人未作表示的，视为拒绝追认。

“李某属于限制民事行为能力人，她预订酒店房间的行为，如果其父母不同意，就是拒绝追认，那么之前李某支付的开房费用应该退还。”

消保委工作人员现场释法之后，两家酒店最终同意将李某的订房费用全部退还给其父母。

以此为戒

## 被执行人私自卖掉被保全查封的房屋 训诫，罚款！

通讯员 吴为君 吴砾砾

**本报讯** 被保全查封的房屋，竟然私自出售？近日，庆元县法院对一起执行案件的被执行人作出训诫及罚款1000元的处罚。

胡某某因民间借贷纠纷被张某起诉到法院，张某申请了财产保全。胡某某在明知自己的房产已被法院采取了保全查封措施的前提下，却隐瞒情况，将房屋出售给第三人。

法院知道情况后，胡某某立即认错，并履行了还款义务。鉴于其情节轻微，法院对胡某某予以批评、教育，并处以1000元罚款。