

中介议价不给力 自己砍价买房还要支付中介费吗?



通讯员 郑婉琪 李亿朝

找中介看二手房,但中介谈不下价格,购买者自己和房东谈妥价格并签订房屋买卖协议后,还需支付中介费吗?近日,江山县人民法院审理了一起中介合同纠纷,判决徐某支付中介费。

2022年10月,徐某经某中介服务部介绍,看中了位于江山市区的一处房屋,房东要价138万元。实地看过房后,徐某觉得房价有点高,希望中介能和房东砍一下价,再便宜8万元。

协商过程中,房东一直表示138万元已经是底线,中介也向徐某保证,会一直劝说房东降低价格。然而几天后,中介发现,徐某已经以其妻子的名义与房

东签订了合同并办理了过户手续。中介认为,徐某故意绕开自己和房东签订合同以逃避中介费,于是要求徐某按成交价的1.5%支付中介费20250元。

徐某表示,中介没有能力把价格谈低,最后还是自己出力,把价格谈到135.5万元才促成买卖合同成立,所以不应当给中介费。双方协商无果后,中介将徐某诉至法院。

法院审理后认为,房屋买卖合同是当事人意思表示一致的结果,交易条件符合双方的预期、中介人提供的缔约机会、委托人自身的努力等都是房屋买卖合同最终订立的重要原因,而促成合同成立不等于要求中介服务是合同成立的全部原因,只要中介服务是房屋买卖合

同订立的共同原因之一,就可以认定中介促成了合同成立。

本案中,尽管是徐某自己与房东协商好价格签订了房屋买卖合同,但中介从未放弃过居间工作,双方签订的中介合同并未终止。此外,涉案房屋是中介提供给被告的房源,这也是徐某与房东得以最终订立合同的一个重要原因。

因此,根据民法典第九百六十三条的规定,徐某应当按照约定支付中介费,考虑到本地中介服务费用一般是房屋成交价的1%至1.5%,原告后续没有提供协助办理过户、主持房屋交付等中介服务内容,以及成交价格系徐某自行谈妥等因素,法院判决徐某支付9000元中介费。

在无人看管的水库中捕捞时溺亡 谁担责? 法院:自甘冒险,自担其责

本报记者 李琪桉
通讯员 柯艳娇 黄燕

在水库溺水死亡,通常由水库管理人承担责任。那么,在仅有安全警示牌却无人看管的水库私自捕捞溺水身亡,责任由谁来担?近日,舟山市中级人民法院二审审结了这样一起案件。

2021年9月9日上午,胡某外出前往舟山某水库捕捞后一直没有回来,家人便报了警。次日,民警发现胡某已溺水身亡,而他乘坐的小船飘停在水库岸边,船上还有一些捕捞的小鱼。

次年5月,胡某的妻子、母亲和两名女儿向舟山市定海区人民法院提起民事诉讼,以该辖区某街道办事处未尽到安全保障义务为由,要求其赔偿丧葬费、死亡赔偿金、被扶养人生活费和精神损害抚慰金等共计126万余元。

胡某家属认为,胡某的溺亡在于,水库未进行完全封闭隔离,周边也无人管理,访库人员可随意进出,街道办事处未尽到安全保障义务,最终导致胡某死亡,应承担侵权责任。

法庭上,街道办事处辩称,该水库是一座以防洪、灌溉兼供水为主的小型水库,并非用于经营性活动的公共场所,且水库多处设置铁栏杆及“坡高水深危险,严禁攀爬入内”“禁止攀爬和破坏隔离网”等内容的安全警示牌和提醒用语,已在合理范围内尽到了管理义务。

法院经审理认为,水库水体并非开

放的活动场所,依据一般生活常识即可知进入水库水体,极易发生危及人身安全的事故,完全民事行为能力人对此类危险后果均应有足够的预见性。

本案中,街道办事处在水库周边部分地段设置安全警示标志,已对访库人员尽到必要合理警示。而作为完全民事行为能力人,胡某屡屡进入该区域捕捞,本次乘坐小船进入该区域捕捞时导致自身溺亡,其主观上属于过于自信的过失,其不佩戴防护用具在水库水体中捕捞的行为本身存在风险,使自身置于危险境地,应自行承担相应的损害后果。

法院判决驳回胡某近亲属的诉讼请

求。一审宣判后,胡某近亲属不服,向舟山中院提起上诉。近日,舟山中院经二审审理,判决驳回胡某近亲属的上诉请求,维持一审判决。

该案承办人表示,因胡某意外溺亡,造成其父母老年丧子,女儿年幼丧父,家庭痛失重要支柱,其家庭境遇令人同情。但是本案赔偿责任的认定需根据法律规范和事实证据严格界定,也是法律面前人人平等的应有之意。作为一个成年人,应系自身安危的第一责任人,从事各项活动,特别是户外活动应趋利避害,不随意进入类似水库、河道等危险区域是每一个公民应自觉遵守的行为规范。

驾校学员练车时撞亡 教练因失职被判刑

通讯员 金淑丽

驾校学员载着另一名学员在训练场练习科目二,结果因加速过快撞车,双双身亡。近日,武义县人民法院判决了一起重大责任事故案,驾校教练徐某因失职被判刑。

廖某、王某都是武义某驾校的学员。2022年4月15日,教练徐某通知二人一起到驾校训练场地练习科目二。练习过程中,徐某安排廖某进入教练车驾驶室练习,并让王某坐在副驾驶,自己则在车辆外指导教学。

没想到廖某驾驶教练车从训练场地的上坡起步时,踩油门过于用力,车辆在加速行驶过程中冲入绿化带,相继撞上树干和公司食堂外墙后才停下。

徐某见状急忙跑到车旁,发现主副驾驶室安全气囊都已弹开,车头凹陷进去。随后,徐某拨打了报警电话和120急救电话,并在现场等候处理。最终,学员廖某、王某皆因伤势过重抢救无效死亡。

经鉴定,廖某系车辆伤害事故致胸腔、腹腔内脏器损伤后死亡,王某系车辆伤害事故后致颅脑损伤死亡。事故调查组认定,徐某未坐在教练车副驾驶座保障学员安全,且让其他学员乘坐,是事故发生的直接原因。此外,徐某未将教练车辆油门踏板限位装置设置在正确限位状态,未督促学员廖某、王某系安全带,违反了公司《教练员安全教育制度》规定。

法院审查后认为,徐某在生产、作业中违反有关安全管理的规定,发生重大伤亡事故,其行为已构成重大责任事故罪。最终,徐某被判处有期徒刑1年6个月。

法官提醒:在学员驾驶车辆过程中,教练员必须时刻保持清醒和警惕,本着对学员负责、对他人负责的态度教学,严格履行自身职责,保障学员的安全,做好学员的安全引路人。与此同时,驾校也要吸取本次教训,建立和完善安全责任体系和安全教学管理制度,提升教练员法治意识和风险防范意识,确保教学安全。

“以为高速不会查酒驾” 驾驶员别心存侥幸

见习记者 刘君怡 通讯员 吕春强 王东岳

“以为高速不会查酒驾的,没想到……”近日,杭州市公安局高速交警支队七大队查获两起酒驾案件,当事人都悔不当初。

3月25日晚,七大队在千岛湖收费站开展“春季守护”全省集中统一酒驾整治行动。晚上8点半左右,一辆黑色轿车驾驶员经过简易呼气酒精含量检测,有饮酒嫌疑,民警立即控制该车辆和驾驶员。

经询问,驾驶员何某承认喝了点白酒,但从饭店出来的地面道路都是由朋友帮忙驾驶,直到到了千岛湖收费站上匝道,才换自己驾驶。“我以为只有地方道路查酒驾,高速不方便也不会查酒驾,所以抱着侥幸心理。”

何某的呼气酒精含量检测结果为79mg/100ml,差一点达到醉驾标准。

无独有偶,3月24日晚,七大队在青溪收费站执勤时,将正准备上高速的陈某查获,呼气酒精含量检测结果为59mg/100ml,属酒后驾驶机动车。

目前,上述两起案件正在办理中。

高速交警提醒:杭州高速交警将持续开展酒驾醉驾集中整治,驾驶员们不要心存侥幸,请自觉做到酒后不开车、开车不饮酒。