

利用中介租房『跳单』未签合同仍须『买单』

接受房屋租赁中介公司服务后,委托人却绕过中介公司直接订立租赁合同,中介公司可以主张中介报酬吗?近日,北京市第一中级人民法院首次适用民法典公开审理了一起涉及“跳单”行为的二审民事案件,并当庭作出宣判,被告委托人应向中介公司支付房屋居间费 27000 余元。



2018年1月13日,某公司员工与某房屋中介公司(以下简称甲公司)取得联系,以公司名义委托甲公司即将成立的海淀分公司寻找符合办公条件的房源。甲公司的工作人员带着某公司领导及经办人看了包括某写字楼 2502 室、2503 室、2505 室房屋在内的房源,后者同意租赁这三套房子。

同年2月9日,某公司员工和甲公司员工建立了一个微信群,在群内讨论了房屋租赁的细节问题,包括三套房子的租期、租金、押金、水电费、物业费、违约金、开具发票等条款,以及其他需要中介公司与业主协调的问题。随后,甲公司员工将修改过的三个房屋的租赁合同发到微信群,并将修改后的租赁合同发送给了房屋业主。业主反馈后,甲公司将草拟的《北京市房屋租赁合同(经纪机构居间成交版)》发给了业主和某公司。

然而,某公司最终未与甲公司签订居间合同,而是与另一家中介公司(以下简称乙公司)签订了涉案三套房屋的《房屋租赁合同》及《居间合同》。甲公司发现,某公司与业主、乙公司签订的租赁合同,除租期起算日期和房租支付日期与自己提供的合同模板相差两天外,重要的条款均一致。

于是,甲公司向法院提起诉讼,主张某公司的行为是一种“跳单”行为,要求某公司和涉案房屋的业主应支付其居间服务费。

一审法院认为,根据本案实际情况,甲公司虽未与某公司签订书面的居间合同,但甲公司已经为某公司提供了居间服务,故某公司应支付甲公司居间服务费。按照房屋的面积,法院酌定某公司应支付房屋居间服务费 27000 余元。此外,某公司提供的证据不足以证明其与房屋业主设立了居间服务关系,故其要求业主给付居间服务费的诉讼请求不予支持。最终,一审法院判决某公司给付甲公司 27000 余元,驳回其他诉讼请求。

某公司不服一审判决,向北京一中院提起上诉,主张其未与甲公司签订居间合同,不应支付其居间服务费,遂请求二审法院予以改判。

北京一中院审理后认为,某公司已接受了甲公司的服务,而某公司、业主与乙公司签订的房屋租赁合同内容与甲公司向某公司提供的合同内容中的租金数额、免租期、租赁期限等重要条款基本一致,且上述合同内容系经过甲公司反复修改后得出的。某公司虽主张其在最终签订房屋租赁合同前有自由选择居间方的权利,且其最终选择与乙公司订立居间合同,但某公司并未提供证据证明乙公司向其提供了何种居间服务。故认定某公司最终与业主达成的交易实际接受并利用了甲公司提供的服务后,绕开

甲公司转而选择费用较低的乙公司与业主订立合同。综上,根据民法典第九百六十五条的规定,某公司应向甲公司支付报酬。最终,北京一中院二审驳回上诉,维持原判。

案例分析:

本案承办法官赵蕾介绍,“跳单”是个行业术语,是指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行为。民法典第九百六十五条规定,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。

判断是否构成“跳单”,首先要看中介合同是否已生效,并且要看中介人是否已按照合同约定提供了交易机会或者媒介服务。实践中,委托人就同一委托事项,可能仅委托一个中介人,也可能同时委托多个中介人。在有多个中介人的情形下,尤其要准确判断委托人是否接受了中介人的服务,以及接受了哪个中介人的服务。第二,按照中介合同约定,中介人向委托人提供服务之后,委托人是否利用了中介人提供的这一服务而订立合同,则是判断是否构成“跳单”违约的关键。第三,委托人绕开中介人直接订立合同。这种行为有三种表现形式:一是委托人利用中介人提供的信息机会或者媒介服务,直接与合同相对方订立合同;二是委托人利用中介人提供的信息机会或者媒介服务,通过其他中介人与合同相对方订立合同。如委托方通过某一中介公司提供的信息和媒介服务,合同已基本达成,委托人发现其他中介公司的报酬更低,继而通过其他中介公司与合同相对方订立合同,则构成“跳单”违约;三是委托人将中介人提供的信息透露给亲朋好友,以亲朋好友的名义与合同相对方订立合同,以达到绕开中介人的目的。

北京一中院民一庭副庭长张磊认为,“跳单”行为不仅会让中介人的付出得不到相应的回报,也会增加房产交易的风险,如房屋产权问题、资金安全、物业纠纷等隐患。在民法典实施前,对于“跳单”行为,法院主要根据合同法及双方合同约定并结合诚实信用原则对“跳单”行为进行认定,并判决违约方承担责任。民法典颁布后,对于“跳单”行为有了明确的规定,首次将“跳单”行为上升到了法律层面,不仅保障了中介人权益,且对于违背契约精神的行为进行了严格规制,促使委托人与中介人在签订合同后诚实履约、信守承诺,以促进房屋买卖、房屋租赁市场的健康有序发展。(张雪泓)

案例分析

以案说法

入户盗窃使用暴力被发现后抗拒抓捕构成抢劫罪

“我只是想偷点钱用用,而且什么都没拿,为什么会构成抢劫罪?”近日,浙江省丽水市缙云县人民法院依法审理了一起转化型抢劫罪案件,被告人杨某因入户盗窃时使用随身携带的辣椒水喷射被害人李某,法院认定其行为转化为抢劫罪,判处被告人杨某有期徒刑五年六个月,并处罚金 1 万元。

法院查明,2020年10月27日傍晚,被告人杨某撬门进入被害人李某的家中实施盗窃,在盗窃过程当中恰巧李某返回。急于逃离现场的杨某被李某紧紧拉住衣服,便当场用随身携带的“辣椒水”喷向李某的面部,致使李某因眼鼻刺痛、持续咳嗽而松手,被告人杨某趁机迅速逃离李某家。事发后第三天,杨某被刑事拘留。2021年1月29日,缙云县检察院以杨某涉嫌抢劫罪向缙云县法院提起公诉。

法院认为,被告人杨某入户实施盗窃,被发现后为抗拒抓捕而在户内当场使用暴力,其行为已构成抢劫罪,且属入户抢劫。根据被告人的犯罪事实、性质及情节,法院遂作出上述判决。

以案释法:

根据刑法第二百六十九条规定,犯盗窃、诈骗、抢夺罪,为窝藏赃物、抗拒抓捕或者毁灭罪证而当场使用暴力或者以暴力相威胁的,依照本法第二百六十三条的规定定罪处罚。同时,最高人民法院关于审理抢劫案件具体应用法律若干问题的解释规定,对于入户盗窃,因被发现而当场使用暴力或者以暴力相威胁的行为,应当认定为入户抢劫。

本案中,被告人杨某使用的辣椒水的主要成分为高浓度辣椒素及少量警用催泪剂,会致人产生呼吸困难、抽搐、暂时性失明、皮肤灼烧感等不适症状和功能障碍,足以使人产生畏惧感和不良生理反应,可以认定其已经具备了与使用暴力相当的威胁性,即喷射辣椒水是使用暴力的方式之一。被告人杨某以盗窃之名故意入户并实施盗窃行为,被当场发现后,为了抗拒抓捕而在室内对被害人使用“辣椒水”,符合我国刑法中规定的转化型抢劫的构成要件。

(王春 毛诗涵)

法官说法

卡未离身遭遇盗刷 未尽义务银行担责



银行卡未离身,且持卡人身在国内,却收到来自泰国的 7 笔消费支出账单。近日,江西省南昌市第二金融法庭审结一起跨国盗刷的银行卡纠纷案件,法院以发卡银行未尽到金融系统安全保障义务为由,判决某银行赔偿客户资金损失 871903.93 元,及相应的同期银行活期存款利息损失。

法院查明,董某在某银行开立借记卡,2018年6月18日21时27分起至21时49分止,有不法分子持董某上述银行卡号和密码在泰国某商店发生 7 笔交易,共计 871903.93 元。而此时董某一直随身携带着该银行卡,且正在江西省内高速驾车,不存在境外交易的可能,董某致电某银行客服电话并电话报警。由于与银行沟通协商数月未能达成一致,董某遂以某银行违反对储户存款的安全保障义务为由诉至法院,要求某银行赔偿被盗刷款项及利息。

法院经审理认为,根据《中国人民银行银行卡业务管理办法》规定,发卡银行对持卡人的资信资料负有保密责任。银行应当制定完善业务规范,并严格遵守规范,尽可能避免风险,确保储户的存款安全。根据公安机关提供的资料以及相关证据,可证明该 7 笔交易系为他人盗刷,故对于董某的诉讼请求予以支持,

故作出如上判决。

法官说法:

根据商业银行法规定,商业银行应当保障存款人的合法权益不受任何单位和个人的侵犯。银行与持卡人之间形成存款储蓄合同关系,银行作为拥有金融专业知识和信息技术、备受广大金融消费者信任的机构,有责任建立持卡人安全保障机制,有义务提供必要的安全、保密的交易环境,以保护持卡人的财产安全,否则即构成违约。

从收益、风险相一致的要求来看,客户进行电子化交易时,银行不对取款人身份进行书面审查却获取了经济收益,相应地对潜在风险及危险的发生负有防范和制止义务。同时,相较于储户,银行作为拥有金融专业知识和信息技术、受金融消费者信任的机构,对其服务设施、设备性能的安全情况更为了解,亦具备更专业的知识,更有可能采取必要措施防止危险的发生。

本案中,被告某银行相应管理系统确实存在安全漏洞和隐患,未建立持卡人安全保障机制,导致董某银行卡“跨国”被盗刷,且并无证据显示董某存在过错,故某银行应承担全部的赔偿责任。(黄辉 陶然)