

# 哪些情形属于买房“跳单”? 要承担什么法律责任?

□ 高勇 上海二中院民庭法官助理

买房安家是人生大事,不可马虎。为了挑选到心仪的房屋,很多时候要通过中介来完成。但房屋买卖阶段,常常会出现“跳单”现象。买卖双方跳过中介公司进行房产交易,是否符合法律规定?

《民法典》第965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。”现本文结合法律规定、典型案例对“跳单”的构成要件(表现形式)、报酬支付及禁止“跳单”条款的效力作如下梳理。

## 一、“跳单”的构成要件

从《民法典》的条文规定即可得出“跳单”的以下三个构成要件:

1. 接受了中介人的服务。审判实践中,法院认定该要件成立的前提是委托人与中介人之间存在真实有效的中介合同关系。如双方签订了中介合同或者房地产求购确认书、委托看房确认书等其他能够明确双方权利义务的书而协议,则双方的中介合同关系通常没有争议。如双方未签订书面协议,则中介人往往需要通过通话聊天记录、带看记录、证人证言等证据来证明自己为委托人提供了相应服务。

2. 利用了中介人提供的信息机会或媒介服务。判断委托人是否构成“跳单”的关键在于,中介人向委托人提供服务后,委托人是否利用了中介人提供的信息、机会等条件与合同相对人完成签约。实践中,委托人为了尽快卖出房屋,通常选择在多家中介公司挂牌,此时需要准确判断委托人与相对人最终达成交易系接受了哪个中介人的服务。最高院1号指导案例就明确:“如果买方并未利用该中介公司提供的信息、机会等条件,而是通过其他公众可以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,而不构成‘跳单’违约。”

3. 绕开中介人直接订立合同。该要

件也是“跳单”的表现形式,主要有以下三种具体方式:

一是委托人直接与合同相对人签约。委托人在接受中介人的带看服务后,掌握了相对人的部分信息,私下直接与相对人取得联系并完成交易。目前,上海市房地产交易中心在“一网通办”开通了“手拉手交易网签”服务,二手房网签可在无中介参与下进行。而中介公司为了自身经营考虑,在提供中介服务过程中一般对客户信息有所修改,因此实践中委托人直接与相对人签约的“跳单”情形相对较少。

二是委托人通过其他中介人与合同相对人签约。委托人在某中介人处获得信息机会或享受媒介服务后,发现其他中介人要求的报酬更低,遂利用已经掌握的机会、服务在其他中介人处与相对人完成交易。

案例:中介合同履行过程中,委托人潘先生因须额外支付贷款公司服务费而与中介公司产生纠纷,之后潘先生另行通过其他中介人完成了交易。最终法院审查发现,潘先生另行签订合同的主要条款内容与先前的合同高度一致,遂认定潘先生在原中介人居间成功的情况下“跳单”交易,构成违约。

三是委托人通过亲朋好友等利害关系人与合同相对人签约。委托人将中介人提供的交易机会等信息透露给亲朋好友等人,并以他们的名义与相对人完成交易,以达到绕开中介人的目的。

案例:周先生(委托人、甲方)与中介公司(居间方、乙方)所签看房确认书约定,周先生同意该中介公司作为其购买某房产的独家居间人,且本确认书的甲方包括甲方本人或甲方的代理人、亲属、雇主等关联人。周先生在中介公司完成带看后,由其母亲在其他中介的居间下完成了交易,最终法院认定周先生构成“跳单”违约。



## 二、“跳单”后的报酬支付

委托人绕开中介人直接与相对人交易,主观目的虽是为了少付或不付报酬,但《民法典》却规定委托人仍应向中介人支付报酬。因“跳单”本质上是委托人违反中介合同约定的违约行为,故此时的报酬应属于委托人在中介合同项下所应承担的违约责任。

考虑到完整的中介服务通常涵盖提供房源信息、上门带看、协助商谈价格与签约、协助办理贷款与过户等一般环节以及解除查封、涤除抵押等特殊环节,而在“跳单”纠纷中中介人仅提供了部分环节的服务,法院一般不会判令“跳单”的委托人按照约定全额支付报酬,而是根据具体情况酌情调减报酬金额。

## 三、禁止“跳单”条款的效力认定

实践中,中介人为保障自身的合法权益,通常在中介合同中载明禁止委托人“跳单”的条款。对此类条款的效力,应根据条款所约定的具体内容进行区别认定。

情形一 中介合同约定:“委托人在看房后六个月内,利用中介人提供的信息、机会等条件但未通过中介人而与第三方达成买卖交易的,委托人应按照与出卖方就该房地产买卖达成的实际成交

价格的1%,向中介人支付违约金。”

该约定属于中介合同中常有的禁止“跳单”格式条款,其本意是为防止买方利用中介公司提供的房源信息却“跳”过中介公司购买房屋,从而使中介公司无法得到应得的佣金,该约定并不存在免除一方责任、加重对方责任、排除对方主要权利的情形,应认定有效。

情形二 在多个中介人掌握同一房源信息的情况下,中介合同约定:“中介人带委托人看房后,委托人不得私下或者通过其他中介人与合同相对人订立合同,否则仍需支付报酬。”

该约定属于典型的“早涝保收”条款,即中介人完成带看服务后,无论报价高低、服务好坏、报酬多寡,委托人只能选择该中介人进行交易,否则就构成“跳单”违约。考虑到在多家中介掌握同一房源信息的情况下,不同中介的报价和服务差异明显,若允许部分中介人以有限的付出限制委托人的选择权,则双方利益明显失衡。据此,委托人如认为显失公平,可以请求法院或仲裁机构撤销该条款。

法治是最好的营商环境,《民法典》新增的“跳单”条款一方面通过对“跳单”违约的规制推动委托人诚信履约;另一方面也会促进中介行业的健康有序发展。

(来源:上海市第二中级人民法院)

## 阿婆险入投资骗局

□ 记者 王志莲 通讯员 吴强

上海市公安局徐汇分局成功阻止了一起正在实施的疑似虚假信息诈骗,帮助被害老人脱离投资骗局。

2021年9月,上海市公安局徐汇分局漕河泾派出所接到农业银行徐汇区漕河泾支行工作人员打来的报警电话,报警人称有一名神色慌张的阿婆正在该银行柜台办理一张借记卡,要开通掌上银行功能,并且打算通过这张银行卡转账2万元现金给他人。银行工作人员怀疑阿婆受到电信诈骗,因此打电话向警方求助。接到报案后,漕河泾派出所值班民警朱伟明和

## 警银携手火线劝阻

同事火速赶到银行,并在银行大厅里找到了报警人和当事人。经询问银行工作人员得知,原来这位阿婆听信了周围朋友的介绍,准备办理一张银行借记卡,用来投资一个叫做“丫丫币”的网络投资项目。

民警在与阿婆的交流中发现,虽然她年逾六旬,但思维逻辑比较清晰,不像是被骗的样子。阿婆向民警介绍,该投资项目是其亲戚的朋友向她推荐,并且这个朋友她也非常熟悉,用她的话讲“是从小看着我长大的”。阿婆还拿出手机来,打开一个微信公众号给民警和银行工作

人员看。民警看到,公众号里的内容基本都是介绍高额的投资收益,对于投资的风险只字未提,仅仅就是让用户往其中投钱,页面的制作也非常粗糙。民警根据经验和众多疑点断定这个投资是非常典型的“虚拟货币”投资骗局,并且根据阿婆的描述,那位“看着她长大”的朋友,年龄应该非常大了,极有可能也是受骗的对象。于是民警朱伟明向老太太进行了耐心的解释和劝说,告诉她这个所谓的“丫丫币”可能就是一骗局,切不可轻信,如果将钱转出去,那多半是有去无回。阿婆虽然一时将信将疑,但在民警和银行工作人员的共同努力下,最终成功让其了解到这其中存在的投资陷阱,制止了她的汇款。

阿婆说:“还好有你们,不然这钱就转出去了,肯定也就没有了。”临走时,她还向民警连声表示感谢。

## 警方提醒 >>>

现阶段我国对“虚拟货币”交易政策尚不明朗,部分“虚拟货币”交易网已被监管部门暂停交易,建议投资者采取观望态度。现今网络上存在大量的虚假信息诈骗,一方面抓住投资者的贪小心理;另一方面又冒充各种正规的投资机构骗取投资者的信任,从而牟取不法利益。因此,市民在对某个投资项目不了解的前提下,切不可盲目听信他人的片面之词,最终造成不可挽回的损失。