

看房后找其他中介购同一套房, 违约吗

第一家中介公司起诉买家, 要求支付中介费及违约金 法官: 买家有选择中介公司的权利

在不同中介公司看房, 跟第一家公司签下确认书后, 却和另一家公司成交, 刚买了二手房的王女士夫妇被第一家中介公司起诉到法院, 要求支付中介费和违约金。王女士的行为属于“跳单”吗? 6月4日, 湖南高院微信公众号通报了这起案例。



扫码看视频

多家中介看房, 买房后成被告

2023年初, 王女士和丈夫四处看房, 与第一家中介公司的业务员联系, 看中了一套房子, 想定下来。业务员也拿出《看房确认书》请王女士签字, 确认书明确了房屋信息, 双方还约定“若委托方基于居间方已提供的房源信息、机会和服务, 成功购入或承租本确认书房产的, 则委托方需向居间方支付佣金。不得与房主私下交易, 否则须按居间方规定收费标准的四倍支付服务佣金。委托方同意居间方在带看过程中拍照作为带看依据。”王女士应要求签了字, 但在该公司回访时表示拒绝成交。

此后, 王女士被第二家中介公司业务员带着看了同一套房, 并与卖家、第二家中介公司签订了《房地产买卖居间合同》, 支付中介服务费8000元。第一家中介公司知道后, 认为王女士违反了合同约定, 起诉到法院, 要求其支付中介费用及违约金。

永州市零陵区人民法院经审理后认为, 本案的争议焦点是王女士的行为是否属于“跳单”。

庭审过程中, 第一家中介公司认可案涉房屋并非他们独家房源, 委托人通过网络、其他中介公司等正当途径同样能够获得案涉房源信息。委托人委托多个中介人从事中介活动, 具有选择最满意、最合适的中介人为其提供优质服务并通过其与卖家订立合同的权利。并且王女士并未与卖家私下达成交易, 而是通过其他中介的服务完成房屋买卖, 并支付了相应中介费, 没有主观逃避支付中介费的恶意。据此, 法院驳回了原告的诉讼请求。

法官: 买家有选择中介公司的权利

法官介绍, “跳单”又称“跳中介”, 是指中介人向委托人提供中介服务后, 委托人利用中介人提供的服务, 私下与相对人订立合同的行为, 或者另行委托其他中介人与相对人订立合同的现象。“跳单”违约的构成要件主要包括三个方面: 委托人接受了中介人的服务、委托人利用了中介人提供的信息机会或媒介服务、委托人绕开中介人直接订立合同。

实践中, 卖方为了提高售价或尽快出售, 可能通过多家中介公司挂牌出售同一房屋, 买方也能通过多家中介公司了解房源信息。委托方与对方最终达成交易究竟利用了哪家中介公司提供的服务, 不能简单地以提供服务的时间先后判断, 还需要结合服务的内容和合同的约定。

本案中, 第一家中介公司预先拟定的《看房确认书》包含的禁止“跳单”条款, 是重复使用的, 且未与委托人协商, 其性质属于格式条款。根据民法典规定, 提供格式条款的一方限制或者排除对方主要权利的, 该格式条款无效。中介人带着看房付出的劳动是有限的, 在多家中介公司掌握同一房源信息的情况下, 各家中介的报价和服务可能存在较大差异, 如果某个中介人以有限的付出限制买方的选择权, 双方利益是明显失衡的, 因此本案驳回了原告全部诉讼请求。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 魏灿 通讯员 何硕 杨乔



豹妈喜产“四金钱”



扫码看视频

今年上半年, 长沙生态动物园迎来了动物宝宝新生季, 一个个新生命相继诞生。6月6日, 经过一段时间的环境适应, 金钱豹妈妈“仙儿”和它的“四胞胎”宝宝撒欢的场景发布。

据了解, 2月18日, 该园金钱豹妈妈“仙儿”成功产下“四胞胎”。为满足“仙儿”哺乳需要, 饲养员对其细心照顾, 在日粮中添加维生素等多种营养补充剂, 还通过监控随时观察, 以确保它们的健康和安全。

目前, 长沙生态动物园已有9只金钱豹。

■文/视频 三湘都市报全媒体见习记者 曾冠霖 通讯员 宋科斌

挪用百万元公款赌博, 一公司出纳被捕



扫码看视频

三湘都市报6月6日讯 不到一年的时间里, 身为出纳员的李某利用职务便利, 挪用公司备用金120万元, 用于网络赌博及个人开支。6月5日, 株洲市公安局芦淞分局经侦大队通报一起职务侵占案, 涉案金额120万余元。

今年5月, 株洲某公司资金管理组工作人员在核对每日营业款账目时发现, 有账目亏空情况, 公司备用金疑似被员工侵占, 于是向芦淞分局经侦大队报案。经查, 2023年7月至2024年6月期间, 李某利用其担任公司出纳员的职务便利, 将其经手保管的公司备用金私自带出, 并用于网络赌博及个人开支等。

经审讯, 李某的侵占之路始于一次意外。因为

在朋友圈看到一个网络赌博APP, 通过简单地猜大小、单双, 李某“幸运”地赢了不少钱。初尝甜头的她认为, “一个月工资只有3000元, 在这里只要赌一把大的, 赢了就可以发家致富。”

很快, 李某就输得一败涂地。沉迷其中、身上没钱的她为了打一个漂亮的“翻身仗”, 竟产生了侵吞公款的念头。她利用公司的监督制度漏洞, 顺利地从中金库挪用第一笔日常销售额以及用来找零的备用现金, 发现无人察觉, 李某仿佛发现了致富门路。从此, 她开启了一面疯狂网络豪赌, 一面将公司资金视为“提款机”的游戏人生。

不到一年时间, 李某共挪用公款120万元, 直至案发。目前, 李某已经被依法采取刑事强制措施, 案件正在进一步侦办中。

■文/视频 全媒体记者 杨洁规 通讯员 魏天宇



一盘蚊香引发大火, 热心邻居处险情



扫码看视频

三湘都市报6月6日讯 5日上午11时20分, 长沙市岳麓区世茂铂翠湾二期小区发生一起火灾。家住小区7楼的业主突然发现窗外冒起黑烟, 就知道楼下邻居家着火了。他立即下楼敲门, 却无人应答。这名业主透过厨房的窗子, 看到客厅里的茶几正在燃烧, 浓烟滚滚。他拍照发到业主群内, 同一层楼的其他业主闻讯出来, 他们果断做出决定, 破拆王先生家厨房护窗, 实施灭火。很快, 长沙市岳麓区消防救援大队石岭塘站和谷山站消防救援人员抵达, 火情迅速得到控制。

据了解, 火灾原因是一盘未熄灭的蚊香。家中起火的业主王先生表示, 他特别感谢好邻居、物业和消防救援人员。 ■全媒体记者 王智芳

高速上刹车失灵, 越野车失控打滚



扫码看视频

三湘都市报6月6日讯 5月31日13时, 在二广高速常德段南往北1846公里处, 突然, 小车被猛烈撞击弹向右侧行车道, 一辆侧翻的黑色越野车从左侧冲出, 擦着中央护栏连续旋转翻滚数圈后, 四轮朝上仰翻在高速公路上。事故造成两车以及高速护栏设施不同程度受损, 所幸越野车驾驶人田某系好了安全带, 只是轻微受伤。

经了解, 田某在此次事故发生前已察觉到车辆刹车有些问题, 并未及时处理。当天驾车行驶至事发路段时, 田某发现刹车失灵, 眼看要追尾前方小车加上右边车道有辆大货车, 于是赶紧向左打方向避让, 结果车辆撞上护栏后失控, 再追尾前方小车发生翻车。最终, 民警认定, 田某因车辆故障, 操作不当, 负事故的全部责任。 ■文/视频 全媒体记者 魏灿 通讯员 封跃林 杨峰 姜沛