

以案说法

买房“跳单”，中介将买主告上法庭

法院：《民法典》明确应对中介人的付出予以尊重和认可

法制周报·新湖南记者 曾雨田
通讯员 蒋悠 实习生 黄颖

中介尽心尽力帮客户找房子，签合同同时，买主却跳过中介公司与卖主直接签约，这种“跳单”行为让中介公司十分愤怒。近日，安化县人民法院首次适用《民法典》第965条关于“跳单”的新条款，审结了一起中介合同纠纷案件。

2020年，石某欲购买房屋，委托安化县某中介公司为其提供居间服务，并签订购买意向合同，约定以56.8万元价格购买案涉房屋，中介费8500元，另外还有1万元房屋差价也作为居间服务费用。

签订协议后，石某按照约定支付了5000元购买意向金，但未按约定到中介公司与卖方签订正式的房屋买卖合同，而是与卖方自行达成房屋买卖。中介公司多次要求石某支付中介费，均被石某拒绝。

今年5月，中介公司以石某“跳单”为

由诉至法院，请求石某支付中介费8500元并赔偿损失1万元。

法院审理认为，石某与中介公司签订的购买意向合同系双方当事人的真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，合同合法有效，合同当事人应按照合同的约定履行各自的义务。石某跟随中介公司实际查看了房屋，中介公司在买方与卖方之间进行沟通、撮合，并确定了房屋买卖的细节及条件，上述行为可认定中介公司为石某报告了订立房屋买卖合同的机会并提供了订立合同的媒介服务，履行了中介合同的主要义务。石某接受了上述行为并支付了购房意向金，其与卖方虽未在中介人的主持下签订合同，但石某现已实际入住案涉房屋，根据《民法典》第965条的规定，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，故法院判决由石某

支付中介费8500元。

关于1万元房屋买卖的差价，法院认为，中介机构作为居间人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告，赚取房屋差价的行为严重违背了诚实信用原则，损害委托人利益，故原告该项诉讼请求，法院不予支持。

【法官说法】“跳单”行为在房屋买卖中介活动中高发，《民法典》首次以明确条款对中介人的付出予以尊重和认可，但“利用中介人提供的交易机会或者媒介服务”，并非仅指中介人提供了房源信息，而是中介人基于买房人的委托，为了促成交易做出实质性努力，包括尽可能筛选理想房源、勤勉履行专业服务等等。

另外，委托方应充分了解“跳单”的法律后果，恪守诚实信用原则，保障自己权益的同时按照约定履行自己的义务，杜绝该类行为的发生，共同营造安全放心的交易环境。

我为群众办实事

背在背上的司法为民

本报讯（法制周报·新湖南记者曾雨田 通讯员 胡云淞 实习生 黄颖）近日，一张照片在怀化市洪江区多个律师群里火了起来，照片中是一名法院干警背着一位老人走进法院的背影。“看到72岁的当事人行动不便，主审法官二话不说背着老人上楼下楼，两次开庭没落下一次，什么是司法为民，这就是最好的诠释。”该案当事人的辩护律师感叹道。

今年4月，72岁的老人向某因为儿子的遗产纠纷，将儿媳李某告上了法庭。因为曾患脑梗血，导致向某身体部分瘫痪，腿脚不便，无法自行上楼。第一次开庭时，向某年近70岁的弟弟艰难地将其背上楼。得知这一情况，庭审结束后，该案主审法官沈召干主动背着老人下楼。

在案件审理过程中，沈召干了解到，一直以来，老人和儿子廖某儿媳李某就住楼上楼下，一家人相处和睦，直到2019年，廖某不幸因病去世，老人

担心儿媳改嫁后房子的归属问题，便想起诉要回房子。而廖某在2017年就立遗嘱表示此套房归妻子所有，但由于遗嘱中时间错写为2007年且签名笔迹有待确定，该遗嘱并未产生法律效力。

沈召干决定通过调解工作解开这家人的心结。此后，他先后7次上门做工作，组织双方进行沟通。听儿媳说起照顾儿子生病时的情形，以及现在生活的不容易，老人也偷偷抹起了泪。沈召干动之以情、晓之以理给双方做工作。最终，老人同意房子给儿媳，儿媳也答应给老人3万元补偿金。双方也希望通过庭审拿到生效判决。

于是，沈召干于近日组织了第二次开庭。开庭当天，沈召干早早地在楼下等候老人，背她上楼开庭，庭审结束后再将她背下楼送上车。面对当事人律师的赞扬，沈召干说：“这是我作为法官的责任，不算什么。最重要的是，这起纠纷终于圆满解决。”



法官将72岁的当事人背上法庭。

为还赌债，男子诈骗朋友34万余元

本报讯（通讯员 赵军）近日，岳阳市云溪区人民法院公开开庭审理了一起诈骗案，被告人李某犯诈骗罪，判处有期徒刑5年4个月，并处罚金人民币5万元；同时，责令被告人李某对被害人刘某、马某的损失予以退赔。

2019年起，被告人李某沉迷于互联网赌博游戏输了很多钱，为了偿还赌债，他产生了行骗的想法。2019年10月至2019

年12月，李某谎称其在云南中铁集团承接了工程业务，需要36.6万元的“投资”，“投资”后半年可以回本。在取得同事刘某及朋友马某的信任后，李某通过支付宝、微信、银行卡转账等方式，共骗得刘某、马某合计人民币34.4万元。随后，李某将34.4万元全部用于网络赌博和偿还之前欠下的赌债。之后，便到外地更换联系电话，躲避被害人。欠款至今未还。

法院审理认为，被告人李某以非法占有为目的，采用虚构事实的方法，骗取他人巨额巨大的财物，构成诈骗罪。被告人李某主动到案后能如实供述其罪行，属自首，且自愿签署认罪认罚具结书，依法可以从轻、从宽处罚。根据被告人的犯罪事实、犯罪性质、情节和对社会的危害性，法院遂依法作出了上述判决。

临湘男子袭警 获刑6个月

本报讯（法制周报·新湖南记者 曾雨田 通讯员 方芳 实习生 黄颖）7月22日，临湘市人民法院依法审理一起醉酒袭警案件，对被告人肖某判处有期徒刑6个月。该案系《刑法修正案（十一）》实施后，该院审理的首例涉袭警罪案。

今年5月15日凌晨，肖某在临湘市一KTV包厢内唱歌，因饮酒后忘记停车位位置以为自己车辆被盗，遂拨打电话报警。民警廖某、潘某及辅警梅某接警后赶到现场，通过酒店保安室调取监控发现，肖某的车辆系其本人挪走。在此过程中，办案民警发现肖某有酒后驾车嫌疑，立即通知市交警大队前来进行酒精测试，并将肖某控制在现场。

肖某为逃避打击，以推、踢的方式袭击挡在保安室门口的民警廖某，致廖某轻微伤。

法院认为，被告人肖某暴力袭击正在执行职务的人民警察，其行为已构成袭警罪。其归案后如实供述自己的罪行，是坦白，且认罪认罚，依法可以从轻处罚。遂作出上述判决。

相关新闻

扰乱立案窗口 秩序罚款6000

本报讯（通讯员 何俊 邓韶威）近日，衡阳市蒸湘区人民法院对一名扰乱立案窗口办公秩序的当事人刘某某作出罚款1000元的处罚决定。该案是《最高人民法院关于人民法院司法警察依法履行职权的规定》正式施行以来，该院办理的首例司法警察提请司法制裁案件。

7月19日上午9时许，在蒸湘法院诉讼服务中心，刘某某爬到立案窗口平台上躺下，扰乱办公、立案秩序。值班法警向警队领导汇报后，警队当即对刘某某予以训诫并控制。在对刘某某进行询问并查看监控后，承办法警认为，刘某某爬上立案窗口，干扰了司法工作人员履职办公，影响了其他当事人正常立案，严重扰乱立案秩序、妨碍民事诉讼活动，应启动司法惩戒程序。根据刘某某的违法情节、悔改态度，法院依法对刘某某作出上述处罚决定。