

热播电视剧《安家》中，剧中人林茂根为省中介费，绕过中介私下交易，如此“跳单”让观众气得牙痒痒。不光在电视剧中，其实现实生活当中也有类似的“跳单”案例。前不久，昌江黎族自治县有家中介房屋公司就遭遇了此等糟心事，被“跳单”后要求付费不成，中介公司把客户曾先生告上了法庭。近日，省二中院二审审结此案件，判决曾先生支付中介费1万元。

■本报记者 陈敏



买房跳过中介 私自成交被中介索赔

2022年上半年，准备买房的曾先生因为工作忙，自己没有太多时间去了解出售房源信息，看到聚某公司发布的房源信息后，便选择委托该公司为其寻找二手房源。

2022年6月17日，聚某公司的员工通过微信与曾先生联系，向他发送了一套房屋的照片，并确定了当日看房时间。当天，该员工带曾先生去看房时，曾先生觉得该房子各方面都比较符合自己的想法，于是和该公司签订了看房确认书，约定如果交易成功，曾先生应该按房屋成交价3%支付中介费。

这次看房后，聚某公司、曾先生及房主未就房屋的价格问题及后续问题进行沟通，聚某公司也未再向曾先生提供其他中介服务。

2022年6月下旬，曾先生再次与房主周某某取得联系，就房屋买卖事宜进行协商，并达成一致意见。2022年6月21日，曾先生向周某某支付定金2万元，并于当月底签订了房屋买卖合同。

聚某公司觉得曾先生的做法很不地道，忙活大半天，曾先生居然一分钱费用都不付，于是立马找到曾先生，要求支付原先约定的中介服务费2.01万元。曾先生拒绝，他表示购房是自己直接与房东商谈的，中介公司在双方交易过程中没有付出多少劳动，所以中介费不给也行。交涉不成，于是，聚某公司将曾先生起诉至法院。

一审法院查明，一庭审前，曾先生与周某某办理了贷款手续及过户手续。另查明，《看房确认书》中除曾先生的签名及电话外，其他手写部分均系聚某公司在曾先生签名后添加的。

法院认定“跳单” 违约应支付中介费

一审法院认为，当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。依据曾先生的陈述，他2022年6月17日与聚某公司的工作人员看房，2022年6月21日向案涉房屋原房主周某某交付购房定金。曾先生亦未举证证明在他看房之前，曾委托其他中介公司购买房屋并支付中介费，故认定曾先生的行为为恶意“跳单”。

同时，法院也认为，曾先生虽在《看房确认书》上签名，但作为在交易关系中具有专业优势地位的聚某公司，对于其单方拟定且涉及曾先生重大切身利益的格式条款，明显限制与排除了曾先生自由选择权和交易权，加重了曾先生责任，加之，聚某公司未举证证明其对案涉房屋具有独家居间代理资格，曾先生亦可通过其他平台或渠道获取案涉房屋的房源信息，故聚某公司要求曾先生承担3%的中介服务费的诉讼请求，于法无据，一审法院不予支持。

鉴于聚某公司已为曾先生提供带看房的中介服务，曾先生违约的恶意程度等因素，一审法院结合公平、诚实信用原则，认定曾先生应向聚某公司支付的中介服务费酌情确定为1500元。法院判决，曾先生向聚某公司支付中介服务费1500元。聚某公司不服，提起上诉。

省二中院经审理认为，曾先生虽然发布过找房信息，也有其他中介公司向曾先生推荐房屋，但曾先生未接受其服务。在其他中介公司推荐之前，已经通过聚某公司发布的信息获知案涉房源信息，并与该公司达成中介服务协议，在该公司的带领下实地看房，获得案涉房屋的实际情况和交易机会。曾先生在与聚某公司履行中介协议的过程中，利用该公司提供的房源信息和交易机会，径行与原房主达成交易，属于典型的“跳单”违约行为，依法应当承担违约赔偿责任。

二审法院认为，鉴于聚某公司仅提供了房源信息和看房服务，而未提供其他中介服务，该公司要求曾先生支付约定的全部报酬，违反权利义务相一致的原则，且曾先生主张其不承担违约赔偿责任，包括了违约金过高的抗辩内容，故曾先生应承担的违约损失赔偿额，应结合聚某公司的损失及其提供的服务程度酌情确定。一审判决曾先生向聚某公司支付1500元，与聚某公司提供的服务程度及其损失不相适应，法院酌情调整为1万元。

二审法院判决，撤销一审判决，改判曾先生向聚某公司支付报酬1万元。

律师说法： 买房“跳单” 违约“买单”

曾先生是否应向聚某公司承担“跳单”违约责任？聚某公司的违约损失应当如何认定？

海南瑞来律师事务所律师李娇萍表示，固然自行交易本身并不违法，但是曾先生是在中介提供了交易机会，并且双方签订了协议书的前提下“跳单”而自行交易的，这就是违法行为。

《中华人民共和国民法典》第965条明确规定，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。中介人未促成合同成立的，不得请求支付报酬；但是，可以按照约定请求委托人支付从事中介活动支出的必要费用。

同时，民法典规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。当事人一方未支付价款、报酬、租金、利息，或者不履行其他金钱债务的，对方可以请求其支付。

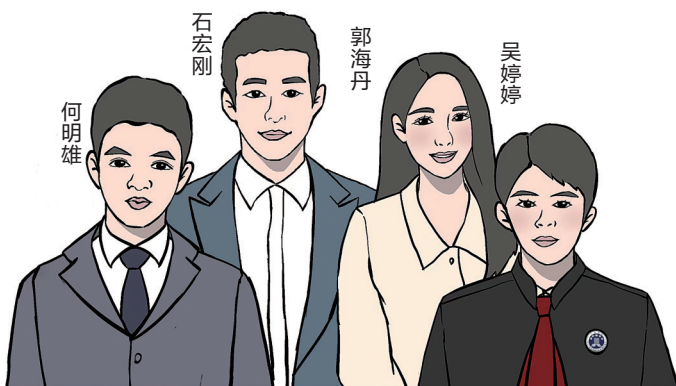
该案中，曾先生的行为已经违约，因此法院才会判处曾先生支付双方在协议书中规定的中介费。曾先生虽耍小聪明，但最后还得为“跳单”行为承担违约赔偿款1万元。

李娇萍表示，“跳单”行为不仅让中介人的劳动成果付之东流，且有可能带来资金安全隐患和房屋交易风险。民法典将禁止“跳单”行为上升到法律层面，对违背契约精神的行为将付出的代价进行了明确规定。

法律 咨询

13379952004

邮箱:fzsb888@163.com



海南法立信律师事务所

房子迟迟不能交付 能否申请退房？

陵水黄先生咨询：我购买了一处房产，合同约定2023年1月31日前交房，但因种种原因房产一直未能交付。现售楼处的解决方案是今年8月交钥匙，用临时水电。但小区8栋楼中只有2栋完工，其他6栋外墙门窗都没安装，绿化也没做。合同约定，该房产经建设、施工、监理、设计、勘察五方单体验收合格后，即达交房条件；补充合同上的交房标准是单体竣工验收。而按照相关规定，交房标准是综合验收合格。请问，我能现在邮寄书面交房催告吗？邮寄之后3个月可申请退房吗？

石宏刚律师解答：《中华人民共和国民法典》第五百六十三条第一款规定，有因不可抗力致使不能实现合同目的；在履行期限届满前，当事人一方明确表示或以自己的行为表明不履行主要债务；当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；当事人一方迟延履行债务或有其他违约行为致使不能实现合同目的；法律规定的其他情形之一的，当事人可解除合同。

第五百六十四条规定，法律规定或当事人约定解除权行使期限，期限届满当事人不行使的，该权利消灭。法律没有规定或当事人没有约定解除权行使期限，自解除权人知道或应当知道解除事由之日起一年内不行使，或经对方催告后在合理期限内不行使的，该权利消灭。

因此，你可以发函催告开发商履行合同，如在催告履行期限内开发商仍未履行的，你可通过诉讼解除合同。需要留意的是，解除权是有法定时效的，要避免超过法定时效。

帮他人做担保 可否反悔撤销？

儋州李先生咨询：我的一个朋友在某银行做信用卡车贷业务，之前有一笔贷款因金额较大，需要担保人，我帮他做了担保。不久前，我跟他发生纠纷，虽然贷款并未逾期，但我不想替他担保了。请问，我能否撤销担保？该怎么操作？

石宏刚律师解答：《中华人民共和国民法典》第三百九十三条规定，有主债权消灭；担保物权实现；债权人放弃担保物权；法律规定担保物权消灭的其他情形之一的，担保物权消灭。

因此，如果你不想继续为朋友担保，可与债权人协商，如债权人愿意放弃担保物权，则你可以不再成为担保人。否则，按照法律规定，只有基于重大误解实施的民事法律行为、存在欺诈、胁迫等情形或一方利用对方处于危困状态、缺乏判断能力等导致显失公平的情形，才可请求法院或仲裁机构予以撤销。

考试成绩作废 考生如何维权？

三亚秦女士咨询：我想考注册安全工程师，依据报考简章的要求进行了报名，并通过线上核查。由于报考简章中并未提及从事相关工作年限具体如何计算，也未明确实习期 and 在校期间不纳入工作年限计算，因此，我在考试通过后，被告知当次考试成绩作废。请问，这种情况是否合理？我该如何维权？

石宏刚律师解答：《中华人民共和国行政诉讼法》第十二条规定，法院受理公民、法人或其他组织提起的下列诉讼：（一）对行政拘留、暂扣或吊销许可证和执照、责令停产停业、没收违法所得、没收非法财物、罚款、警告等行政处罚不服的；（二）对限制人身自由或对财产的查封、扣押、冻结等行政强制措施和行政强制执行不服的；（三）申请行政许可，行政机关拒绝或在法定期限内不予答复，或对行政机关作出有关行政许可的其他决定不服的；（四）对行政机关作出关于确认土地、矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域等自然资源的所有权或使用权决定不服的；（五）对征收、征用决定及其补偿决定不服的；（六）申请行政机关履行保护人身权、财产权等合法权益的法定职责，行政机关拒绝履行或不予答复的；（七）认为行政机关侵犯其经营自主权或农村土地承包经营权、农村土地经营权的；（八）认为行政机关滥用行政权力排除或限制竞争的；（九）认为行政机关违法集资、摊派费用或违法要求履行其他义务的；（十）认为行政机关没有依法支付抚恤金、最低生活保障待遇或社会保险待遇的；（十一）认为行政机关不依法履行、未按照约定履行或违法变更、解除政府特许经营协议、土地房屋征收补偿协议等协议的；（十二）认为行政机关侵犯其他人身权、财产权等合法权益的。除前款规定外，法院受理法律、法规规定可提起诉讼的其他行政案件。

你依据注册安全工程师报考简章的要求报名，并通过线上核查，考试通过后，你却被告知当次考试成绩作废。因此，你可通过起诉相关主管部门来维护自己的合法权益。

明知他人诈骗 出借银行卡收款转账

儋州一男子犯诈骗罪获刑6年半

本报讯(记者陈敏 通讯员伍柄霖 罗凤灵)近年来，电信网络诈骗频发，诈骗分子为逃避打击、掩盖电信网络诈骗犯罪行为，诱使他人出借银行卡转移赃款。儋州男子唐某明知朋友搞诈骗，却碍于面子多次出借银行卡，帮助朋友收取诈骗款并转账，从中获取蝇头小利。一审法院以诈骗罪判处唐某有期徒刑6年6个月，并处罚金5万元；其退缴的违法所得及在案冻结资金按比例返还各被害人。唐某上诉后，海南省第二中级人民法院于近日维持了原判。

男子出借银行卡帮朋友走账

2021年9月，唐某明知他人从事电信网络诈骗活动，而提供其银行账户帮助收取犯罪所得，再通过其他账号转移至指定账号，非法获利1500元。期间，叶某、方

某、凌某、黄某、甘某5名被害人，因被他人冒充警察诈骗，骗子谎称被害人名下的手机卡或银行卡涉案，诱导被害人按指示操作，先后向唐某的银行账号转账4.99万元至10万元不等的金额。

2022年1月19日，唐某在家中被公安机关传唤，其名下的3张银行卡及余额被冻结。11月7日，唐某向公安机关退缴1500元。据唐某供述：“我在海口和朋友小王一起喝茶时，小王借了我的银行卡转账，后来晚上又说有钱转让我帮忙，我问他究竟是不是诈骗的钱，他默认了但说不会有什么事，我不懂法又碍于面子就又答应给他转了，并按照他的要求把钱转到指定账户去了，后来又帮他转了几次。”

一审法院认为，唐某明知他人从事电信网络诈骗犯罪，仍提供银行账户帮助他

人收取诈骗款并转账，参与诈骗金额34.29万元，数额巨大，其行为已构成诈骗罪。在共同犯罪中，唐某起次要作用，系从犯，依法应从轻处罚；其参与实施电信网络诈骗犯罪，可酌情从重处罚；退缴违法所得，可酌情从轻处罚，一审法院遂作出上述判决。

唐某上诉后，省二中院经审理认为，原判认定唐某犯诈骗罪的事实清楚，证据确实、充分，适用法律正确，定罪准确，量刑适当，审判程序合法，依法应予维持。唐某的上诉理由及其辩护意见均不能成立，省二中院遂驳回上诉，维持原判。

法官提示： 勿做诈骗犯罪帮凶

法官介绍，诈骗犯罪团伙往往以“返

利”“无风险”“无成本”诱使他人出借银行卡，用于转移犯罪所得，为自己提供作案便利。对于出借方来说，看似零成本、高回报的出借背后却潜藏着巨大的法律风险。

法官提醒，无论是买卖、出借、出租银行卡、电话卡、个人身份信息等，都有可能为他人实施电信网络诈骗、洗钱等犯罪行为提供帮助，成为犯罪团伙的帮凶，不但会影响个人征信，还会涉嫌犯罪。

本案中，唐某碍于朋友情面出借银行卡，结果却沦为诈骗犯罪的帮凶。法官提醒，违背原则的朋友义气要不得，不仅害人又害己，广大群众切勿出借银行卡，切莫为了蝇头小利迷惑双眼、以身试法。打击电信网络诈骗犯罪需要全民参与，如发现有关违法犯罪行为，请及时向公安机关举报。