

三亚一租客“跳单”与房东私下签租赁合同，中介起诉要求支付8万多元佣金获部分支持，律师说法——服务既已发生“跳单”也是违约

■本报记者 陈敏

三亚的吕先生委托一家中介公司帮忙找商铺后，却“跳单”与商铺房东私下签了租赁合同，之后拒绝向中介公司支付佣金。中介公司以吕先生的行为构成“跳单”为由向法院提起诉讼。近日，三亚市城郊人民法院判决吕先生向中介公司支付中介费5000元。

案情经过：租客看完商铺后私下成交被中介起诉

吕先生想在三亚市开餐饮店，一直没有找到合适的商铺。2023年9月3日，他委托三亚某投资公司帮忙寻找可供租赁的商铺。三亚某投资公司接受委托后，指派员工王先生负责具体委托事项。当时，双方并未签订书面合同。

当日晚上，王先生通过微信向吕先生发送一个地址，约定第二天去看三亚某广场商业区的一个商铺，月租金17.37万元。之后的10天里，吕先生与王先生持续通过微信商谈租赁相关问题，由王先生作为中间人向商铺一方传达租赁双方意思，明确商铺租赁细节，并依据双方主张对建筑套内面积、租金数额、租金递增标准等部分进行调整。

此间，王先生先后两次组织吕先生与商铺方到三亚某投资公司当面商讨商铺租赁事宜，但未正式签订合同。

同年12月5日，吕先生自行与商铺方签订租赁合同，三亚某投资公司工作人员未参与。之后，三亚某投资公司多次追要中介费，吕先生嫌中介费高，拒不支付。三亚某投资公司将吕先生诉至法院，要求支付中介费8.685万元。

法院判决：租客支付中介费5000元

面对起诉，吕先生辩称，从未与三亚某投资公司达成过中介费的合意，三亚某投资公司没有进行收费项目公示，没有与他签订房地产经纪服务合同，自己有选择与谁签约、给不给中介费和给多少中介费的权利。

据三亚市城郊法院查明，吕先生为感谢王先生帮忙，赠与对方一张价值5000元的消费卡，王先生接收后未告知公司。

法院经审理认为，根据微信聊天记录显示，在吕先生至三亚某投资公司现场咨询后，公司工作人员王先生就作为中介人与吕先生关于商铺的租赁持续进行接洽，但双方未签订书面合同，虽然三亚某投资公司未参与商铺租赁合同的最终签订事宜，但三亚某投资公司与吕先生之间已成立事实上的中介合同关系，其工作人员王先生作为中介提供了寻找出租人、组织双方商谈、调整合同条款等服务，吕先生应支付相应的报酬。吕先生关于双方未达成支付中介费合意的抗辩与事实不符，法院不予采纳。

根据吕先生提供三亚某投资公司店面照片及该公司庭审中陈述，能够证明该公司未按照上述规定要求对服务费用明码标价，但事实并不必然导致该案当事人间的中介合同关系因违反强制性规定或公序良俗而归于无效。

吕先生已实际接受该公司所指派工作人员王先生提供的中介服务，其关于该公司因违反相关规定而无权索要中介费的抗辩于法无据，法院不予采纳。该公司要求吕先生给付中介费有事实依据与法律依据，法院予以支持。

对于中介佣金金额该如何确定？法院认为，三亚某投资公司提供的“三亚市中介费收费标准”为网络搜索结果截图，无其他证据相印证，不能证明月租金的50%至100%属于三亚市内商铺租赁中介费普遍标准，不能认定为符合交易习惯。结合三亚某投资公司工作人员王先生接受吕先生赠送价值5000元消费卡的事实，能够证明王先生认可该消费卡价值作为自身服务的对价，可以作为该公司中介服务报酬的参考。该公司未与委托人订立书面合同，亦未告知委托人收费标准。吕先生委托该公司提供中介服务委托但与工作人员王先生个人产生经济往

来，商铺租赁合同签订后亦未通知公司。结合上述事实，可以认定三亚某投资公司与吕先生在合同履行过程中均存在过错。根据该案实际情况，法院酌情认定中介费为5000元。三亚某投资公司要求支付中介费8.685万元的主张，法院予以部分支持。

法院判决，吕先生向三亚某投资公司支付中介费5000元。

律师说法：受托人完成委托事务，委托人应支付报酬

何为“跳单”？海南终确律师事务所律师李娇萍介绍说，“跳单”是指在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，而甩开中介人私下与相对人订立合同，或者另行委托其他中介人与相对人订立合同的现象。“跳单”在中介合同中时有发生，尤其体现在二手房买卖和房屋租赁中介纠纷中。之所以容易发生“跳单”，主要是因为委托人经济利益的驱使、中介市场不够规范、委托人与中

人之间的矛盾等多方面的因素。

李娇萍表示，根据《中华人民共和国民法典》第965条，委托人接受中介服务后，若利用中介提供的交易机会直接与对方签约，仍需支付报酬。该案中，吕先生虽未签订书面合同，但中介通过微信沟通、组织协商等实际履行了服务，法院认定存在事实上的中介合同关系，因此“跳单”构成违约，吕先生需承担支付佣金的义务。

中介未明码标价，能否拒付佣金？对此，李娇萍表示，中介公司未公示收费标准，存在管理疏漏，但这一过错不导致合同无效。法院认为，吕先生已实际享受服务，且赠送5000元消费卡的行为表明其对服务价值的认可。因此，中介人仍有权主张合理报酬。法院综合考虑以下因素：中介未签订书面合同、未明确收费标准；吕先生私下支付消费卡作为部分对价；双方在履行过程中均有过错。最终，法院酌情将佣金调整为5000元，既保护中介的合法权益，也避免委托人承担过高费用。



(配图源于网络)

海口一男子经朋友介绍承包土地被“赚差价”15万元，法院——不构成不当得利无须返还

■本报记者 李成沿

海口男子张某经朋友赵某介绍，向万宁市当地村民董某承包一块土地。双方谈妥后，张某通过银行向赵某转账45万元，委托其转交给董某作为土地承包费。然而，赵某仅向董某支付了30万元，剩余15万元迟迟未转付。张某多次催讨无果后，以“不当得利”为由将赵某告上法庭，要求返还15万元及利息。近日，万宁市人民法院认定赵某不构成不当得利，判决驳回张某的全部诉讼请求。

案情经过：一男子发现被朋友“赚差价”起诉对方

家住海口市的张某因个人发展需要，准备承包一块土地种植经济作物。2024年3月，朋友赵某找到张某，称万宁市有一块土地现在正在找承包方，价格和位置都很合适。赵某便和赵某一起前往万宁市查看了承包土地。张某对该块土地很满意，付给赵某2000元，让赵某去向承包土地经营权人董某商议土地承包事由。

不久后，赵某告知张某，他已将承包土地的费用谈好，在签完土地承包权转让合同后，将45万元转到他的账户上，张某就可以在该土地上种植经济作物了。

签完转让合同后，张某便将45万元转给赵某，如愿以偿地在该地上种植经济作物。此后，张某得知赵某只收到了30万元，便找到赵某了解情况。赵某多次推脱，表示张某拿到土地承包经营权合同就行了，不在乎那么多细节。

在多方打探下，张某得知赵某早就同董某达成口头协议，由赵某将董某的土地对外进行转让，转让金额为34万元，多出来的钱作为赵某的中介费。张某得知后十分愤怒，本来以为是朋友帮忙，结果竟是朋友为了“赚差价”。他多次找到赵某，让赵某将多收的钱退还给他。可赵某还是一直推脱，到最后还玩起了“消失”。

无奈之下，张某将赵某起诉至万宁市人民法院，诉请赵某退还未支付给董某的剩余钱款15万元。

法院判决：不构成不当得利，无须返还15万元

庭审中，张某表示，他通过赵某向案外人董某转付土地承包费45万元，可赵某收到45万元转款后，只向董某转付了30万元，剩余15万元经多次催促，至今仍不转付也不退还，已构成不当得利。

赵某在庭上辩称，2024年年初，董某找到他，双方达成口头协议由赵某将董某的土地对外进行转让，转让金额为34万元。转让达成后，多出来的钱作为赵某的中介费。2024年3月30日，张某与董某签订土地承包权转让合同，合同约定董某以45万元的价格将董某承包的土地转让给张某，合同签订后张某已经正常对土地进行使用，并且也享受到了政府部门的相关补贴。张某并未遭受损失，张某按照约定签订了转让合同，合同载明的转让费用为45万元，张某也按照约定付出了45万元，在此之外并无多支付的情况出现，也正常对土地进行使用。而且，他与董某达成协议是他与董某之间的法律关系，与张某无关。

万宁法院经过审理认为，根据民法典第一百二十二条规定，不当得利的成立要件包括：一方取得利益，另一方受损，得利与受损之间有因果关系。在该案中，赵某作为张某与案外人董某达成土地转包并签订土地承包权转让合同的介绍人，张某也向赵某支付了2000元的中介费用，虽然双方之间未签订书面合同，但应认定双方之间形成中介合同法律关系。张某通过银行转账向赵某支付包括其主张的不当得利15万元在内的45万元，是双方之间达成的约定，即赵某收取上述款项具有合法的依据。但赵某占有15万元是否具有法律依据，双方说法不一，但张某提供的证据尚不足以证明其主张。

张某主张其损失15万元，所以主张赵某返还该款项，但土地承包权转让合同约定的转包费用为45万元，张某实际支付的也是45万元，张某对于承包案外人董某的土地也自愿花费45万元，张某并未多支出其他费用，所以张某并没有受到实际损害，赵某不构成不当得利。万宁法院判决驳回张某的全部诉讼请求。

律师说法：朋友充当中间人“赚差价”不构成不当得利

在该案中，赵某打着给朋友“帮忙”的旗号，却从中“赚差价”，还因此闹上了法庭。这样的案例在生活中屡见不鲜，这种“赚差价”的行为，到底构不构成不当得利？

对此，海南瑞来律师事务所律师符雯妃表示，不当得利不等于对方占便宜，不当得利的构成要件有四：一是方获得财产利益；二是另一方因此受到损失；三是获得利益与受损之间在因果关系；四是获得利益和受损均无法律上的依据。这四个条件必须同时满足，才能构成不当得利，尤其是“无合法依据”。若双方存在合同关系（如中介合同），即使金额有争议，也不构成不当得利。

符雯妃表示，在该案中，虽然赵某同时跟张某、董某成立中介合同并以此“赚差价”，这样的行为从朋友角度来说虽有待商榷，但在法律上确实不构成不当得利。哪怕是赵某没有完全支付钱款，根据合同相对性原则，也应该是案外人董某来向赵某起诉索要剩余钱款。而且，张某与董某直接签订承包合同，如果土地未完全交付，应追究董某的违约责任，而非通过起诉中间人赵某索款。

符雯妃提醒，在涉及中介服务、大额转账等交易，务必签订书面协议，明确费用性质（如中介费比例），避免“朋友帮忙”变“糊涂账”。

●●●

海小文普法

法律咨询

13379952004

邮箱:fzsb888@163.com

上市公司财务造假致股价暴跌 投资者如何索赔？

海口李女士咨询：我最近在研究股市，发现如果上市公司财务造假，将导致股价暴跌。请问，如果投资者碰到此类情况，如何通过法律途径索赔？

解答：根据证券法及《最高人民法院关于审理证券市场虚假陈述侵权民事赔偿案件的若干规定》，投资者可通过以下方式维权：需证明自身在虚假陈述实施日至揭露日期间买入股票，并因股价下跌遭受损失；可委托律师加入证券纠纷特别代表人诉讼，由投资者保护机构（如中证中小投服中心）牵头索赔包括投资差额损失、佣金及印花税等；但诉讼时效为虚假陈述揭露日起3年内。一定要保留交易记录、公告文件等证据，及时联系专业证券维权律师。

听信“内幕消息”炒股亏损 能否追究传播者法律责任？

三亚王先生咨询：我有一个朋友因听信“内幕消息”炒股亏损。请问，他能否追究传播者的法律责任？

解答：若传播的信息确属未公开内幕信息，传播者可能构成刑法第180条“内幕交易、泄露内幕信息罪”；若投资者能证明传播者存在故意欺诈（如编造虚假信息），可依据民法典主张侵权赔偿；但投资者应避免轻信非公开信息，合法投资需以公开披露信息为依据。

系统故障致投资者交易损失 能否要求证券公司赔偿？

儋州徐先生咨询：如果是证券公司系统故障导致投资者损失，投资者能否要求赔偿？

解答：如果投资者与券商签署的《证券交易委托协议》通常约定券商需保障交易系统安全，故障可能构成违约，那就要求赔偿，但需证明系统故障的直接性（如宕机期间无法操作）、损失可量化（如特定时点价差），如果故障由不可抗力（如自然灾害）导致，券商可能免责。

股票退市后 投资者能否主张权利？

海口楼女士咨询：最近，我买的一只股票退市了。请问，股票退市后，投资者还能主张权利？

解答：能，退市后股票转入三板市场交易，仍可买卖但流动性大幅降低；若退市因公司违法违规（如欺诈发行），可继续参与集体诉讼索赔；若公司进入破产程序，可申报债权参与财产分配；退市整理期（如30天）是最后卖出机会，逾期将难以变现。

跟着朋友投资期货亏钱 可以遭遇诈骗为由报警吗？

乐东吴先生咨询：听朋友说投资期货很赚钱，我也去跟着他投资了，结果一天之内亏了10多万元，感觉是被诈骗了。请问，投资期货亏了钱可以报警吗？

解答：可以，根据《中华人民共和国刑事诉讼法》第一百一十二条，人民法院、人民检察院或者公安机关对于报案、控告、举报和自首的材料，应当按照管辖范围，迅速进行审查。若认为有犯罪事实需要追究刑事责任，则应当立案；若认为没有犯罪事实，或者犯罪事实显著轻微，不需要追究刑事责任，则不予立案。

期货交易本身具有高风险性，投资者在期货交易中亏损，并不一定意味着存在犯罪行为。如果亏损是由于市场波动、交易策略不当等原因造成的，那么这属于正常的投资风险，不属于犯罪行为。

如果期货亏损是由于被诈骗、被欺诈等原因造成的，且涉及金额较大，可能构成诈骗罪等犯罪行为，那么报警后，公安机关应当进行审查，并根据实际情况决定是否立案。

（李成沿整理）