

编者按

《中华人民共和国民法典》被誉为“社会生活的百科全书”。这部法典始终坚持以人民为中心，贯穿公民从出生到终老的全生命周期，覆盖婚姻家庭、财产继承、物权保障、合同交易等方方面面，织密全方位、多层次的民事权利法治保障网。

今年5月是第六个民法典宣传月，本报精选一批贴近群众日常、贴合民生实际的典型案例，通过以案释法、以案明理的形式，拆解法律要点、厘清权责边界、传递法治温度，生动展现民法典维护社会公平正义、守护群众美好生活的重要作用，引导广大群众尊法、学法、守法、用法。

市场交易行为不构成「跳单」 海口一女子买房后被一家中介公司起诉索赔，法院认定属正常 同时委托两家中介机构寻找房源

■法治时报全媒体记者 陈敏

海口的刘女士购房时“货比三家”，先联系一家中介公司看了一套房子，后又通过其他中介公司购买了该房。第一家中介公司认为刘女士的交易行为属于“跳单”，将其起诉到法院，要求支付成交价1.5%的代理服务费6.3万元。海口市琼山区人民法院认为，此类情况属于合理的市场选择，不构成“跳单”。不过，第一家中介公司因付出了一定的人力、时间成本，法院酌情判决刘女士向第一家中介公司支出必要费用2000元。

案情：中介认为客户“跳单”索赔代理服务费

2025年3月，海口市民刘女士通过网络平台，联系到海口某房产公司员工刘某，表达购房意向。随后，刘某多次为刘女士筛选房源并安排实地看房。

当月12日，刘某从公司房源库中，筛选出业主郭某名下位于普某假期9号楼的房产，该房源此前曾挂牌出售后下架。经刘某沟通后，郭某重新确认出售意向，报价420万元。当晚，刘某陪同刘女士实地察看该房产，并就价格与业主沟通，向刘女士转达420万元为最低成交价，双方当晚多次沟通房源细节。次日，海口某房产公司首次在购房平台发布该房源信息，挂牌价450万元。

然而，仅隔一天，郭某便告知刘女士，刘女士已与某签订购房合同，交易已完成。

海口某房产公司得知后认为，公司员工刘某独家开发并带着房源、洽谈价格，已完成核心中介服务，刘女士却故意绕开该公司，通过其他中介公司成交，属于典型“跳单”行为，遂将刘女士诉至海口市琼山区人民法院，要求支付成交价1.5%的代理服务费共计6.3万元。

庭审中，双方各执一词。海口某房产公司主张，依据民法典规定，委托人利用中介提供的交易机会绕开中介签约，应支付报酬，刘女士的行为符合“跳单”要件，理应全额付费。刘女士则辩称，双方未签订书面中介合同，未约定服务费用，未形成合法中介关系；案涉房源并非海口某房产公司独家代理，自己有权通过其他中介获取房源信息；最终通过长期合作的另一家中介成交，已支付4.2万元中介费，不存在“跳单”恶意，无需向其付费。

判决：属正常市场交易行为，不构成“跳单”

琼山法院经审理认为，虽然海口某房产公司称案涉房源在2022年2月份下架取消销售，基于刘某的联系后又于2025年3月13日重新挂网销售，但既然2022年2月份案涉房源已挂网销售，其他中介公司亦有可能获得案涉房源的信息。重新挂网销售的行为系原告公司的行为，不能当然及于其他中介公司。

因案涉房源并非独家代理，刘女士亦可从其他中介机构获知同一房源信息、交易机会等。刘女士从两家中介公司中选择其认为服务好、佣金低的中介公司，属于正常市场交易行为，并不构成“跳单”。在市场经济条件下，应鼓励公平竞争和择优选择，刘女士选择其他中介机构完成案涉房产交易，并未存在利用该公司提供的交易机会或者媒介服务而绕开中介人直接订立合同的情形。因此，该公司主张刘女士按成交价的1.5%支付中介费，于法无据，不予支持。但考虑到海口某房产公司确实为被告提供了带看及咨询等服务，付出了相应的劳务，法院酌情认定刘女士应向海口某房产公司支付必要费用2000元，主张超过部分，法院不予支持。

最终，法院判决，刘女士向海口某房产公司支付必要费用2000元。

律师说法：中介机构提供服务时应与委托人签订协议

“跳单”行为应该如何认定？海南终南律师事务所律师李娇萍介绍，房产交易中认定是否构成“跳单”，关键在于委托人在接受中介人的服务后，是否利用中介人提供的交易机会或者媒介服务达成最终交易。并非只要中介带看过房、联系双方洽谈或传递价格信息、在约谈中斡旋等，就属于应该支付中介报酬的情形。该案中，房源非独家，该房源此前已公开挂网出售，并非原告中介独家代理，其他中介可合法获取同一房源信息。刘女士通过公开渠道和另一家中介获取房源并成交，未依赖原告中介的专属信息或议价结果，属于正常的“货比三家”，择优选择服务更优的中介并支付了合理中介费，无逃避佣金的主观恶意。

未促成交易，中介费怎么算？李娇萍表示，根据民法典规定，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。

遭遇“跳单”，中介机构如何维权？李娇萍表示，实践中确实存在买卖双方利用中介提供的交易机会或服务，但不愿意支付高额中介费而绕开中介直接订立合同的情形。作为中介机构，在提供中介服务时，应当与委托人就中介服务事项签订协议或书面材料，对服务内容、收费标准、违约责任等予以明确，避免产生纠纷后无据可依。

法护万家灯火「典」亮美好生活



AI制图

老旧小区管道老化，楼上漏水楼下遭殃，这是生活中常见的邻里纠纷。海口一业主陈某就遇到了这样的烦心事。因楼上房屋两次漏水，他家不仅墙面受损、反复维修，还陷入了与多方的赔偿纠纷。因赔偿协商未果，陈某将楼上业主和租户起诉至海口市龙华区人民法院。龙华法院一审判决楼上租客承担赔偿责任，租客不服提起上诉。近日，海口市中级人民法院法官耐心释法明理、居中调解，促成双方达成和解，由楼上租客一次性赔付6900元，顺利化解邻里漏水赔偿纠纷。

案情：10楼专属使用水管漏水致8楼出现严重渗水

陈某居住在小区8楼。由于该小区属于老旧小区，房屋结构特殊，10楼专属使用的下水管道有一段直接暴露在了9楼阳台的上方。9楼的房屋长期处于空置状态，无人居住。

近期，陈某突然发现自家天花板出现了严重的渗水痕迹，墙面和吊顶均受到不同程度的损坏。经物业和各方排查，确认漏水源头是10楼专属使用的下水管道发生了破裂。

然而，当谈到赔偿责任时，9楼、10楼两户业主却产生了巨大的分歧。9楼业主某森公司认为，自己的房屋长期无人居住，虽然破裂的漏水点在自家阳台的可视范围内，但理应承担属于10楼的维护范围，自己不应承担责任。10楼业主某城公司及房屋承租人杨某则认为，漏水点明明在9楼的物理空间内，属于9楼的管辖范围，10楼不应为“别人家里”的管道破裂买单。

多方各执一词，8楼住户陈某无奈将楼上两户业主及承租人杨某诉至法院，要求赔偿维修费、房屋空置费等共计2.7万余元。

法院：专属使用即“专有部分”，谁受益谁担责

龙华法院经审理认为，结合物业证明、现场照片、水电记录等证据，足以认定漏水系10楼所致，9楼房屋与漏水无关，无需担责。杨某作为10楼房屋实际承租人，对房屋及附属设施负有直接管理义务，租赁期间因设施破损导致漏水，造成楼下损失，应承担主要赔偿责任；某城公司作为房屋所有权人，对出租房屋负有管理维护义务，未有效防范漏水风险，需对债务承担连带清偿责任。

最终，法院作出判决，杨某赔偿陈某维修费6900元；某城公司承担连带清偿责任；驳回陈某的其他诉讼请求。

一审宣判后，杨某不服提起上诉，称自己作为承租人，对房屋的日常使用尽到了合理注意义务，从未进行过可能导致管道破裂的不当操作或改造，维修费不该由他出。

海口中院审理过程中，承办法官对现场进行了仔细勘查，并向各方当事人进行了耐心的释法说理。

承办法官指出，判定漏水责任的核心，不能单纯以管道的“物理位置”为依据，而应看该设施的“权属与功能”。虽然破裂的下水管道位于9楼阳台的上方，但该管道是10楼房屋日常排水的必经通道，仅供10楼一家专属使用。因此，该段管道在法律性质上属于10楼的“建筑物专有部分”。

根据民法典相关规定，业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，同时也必须承担相应的管理、维护和修缮义务。业主行使权利时，不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

经过法官的普法与调解，10楼的实际承租人杨某明白了其中的法律逻辑：既然这根水管是专门为10楼服务的，那么无论它穿过了哪一层的空间，10楼作为受益方和实际使用人，就负有不可推卸的管理维护责任。

最终，杨某表示愿意承担责任，当场同意向8楼住户陈某支付相应的装修损失赔偿款。通过法院的调解，8楼业主陈某的损失得到了弥补，9楼业主某森公司也免除了“无妄之灾”，这起横跨三层的邻里漏水纠纷得到了圆满、妥善的解决。

法官说法：因自有专属设施造成邻里损失，专属使用人、实际管理人应担责

该案承办法官表示，在处理房屋漏水纠纷时，专有部分设施看使用，不看位置。建筑物下水、排水等专属附属管道，只要为某一户独立排他使用，无论管道位于自家室内、公共区域或其他楼层区域，均属于该户建筑物专有部分。房屋产权人、实际使用人，对自有专属的管道、管线等附属设施，负有日常巡检、维护、修缮的法定责任。因设施破损、老化漏水造成邻里损失的，专属使用人、实际管理人应当承担赔偿责任。空置楼层若未使用、不管控漏水管道，对漏水事故无过错的，无需承担赔偿责任，无需为他人专属设施的故障问题“背锅”。

远亲不如近邻。法官提醒，邻里之间贵在和睦，广大业主需摒弃“位置在哪儿责任在哪儿”的错误认知，主动履行自有专属设施的管理维护义务，定期排查管道、管线安全隐患，从源头减少邻里侵权纠纷，共建和谐居住环境。

海口一老旧小区十楼房屋专用下水管道漏水，致八楼房屋渗水引发纠纷 专属设施造成邻里损失 使用人管理人应担责

■法治时报全媒体记者 陈敏 通讯员 林林



海小文普法

法律咨询

17608998460

邮箱: fzsbs888@163.com



协商增加子女抚养费被拒 能否起诉解决？

海口王女士咨询：我与前夫离婚时约定儿子由我抚养，前夫每月支付抚养费1500元。现儿子已上初中，学费、补习费、医疗费等开支大幅增加，1500元已远不足以覆盖实际费用的一半。我多次与前夫协商要求增加抚养费，前夫以“离婚协议已约定，且已再婚经济紧张”为由拒绝。请问，我能否起诉前夫要求增加抚养费？

解答：根据民法典第一千零八十五条规定，关于抚养费的协议或判决，不妨碍子女在必要时向父母任何一方提出超过协议或判决原定数额的合理要求。根据最高人民法院相关司法解释，因子女患病、上学，实际需要已超过原定数额，子女可以要求有负担能力的父或母增加抚养费。您儿子的学费、补习费、医疗费等实际支出增加，符合上述情形。您的维权建议：第一，收集儿子近一年的教育费、医疗费等实际支出凭证；第二，提供当地人均消费支出数据，证明1500元低于合理水平；第三，了解前夫的收入状况，如工资流水、纳税证明等，可申请法院调查；第四，以前夫为被告，以儿子名义向法院起诉，请求判令增加抚养费。法院会综合考虑双方收入、子女实际需求等因素酌情判决增加后的具体数额。若前夫确实经济困难，增加的幅度可能有限，但完全拒绝增加的可能性较小。

再婚夫妻一方死亡 继子女能否继承遗产？

乐东吴先生咨询：我父亲再婚，继母带来一个12岁的女儿，与我父亲共同生活了8年。近日，父亲突发疾病去世，未留遗嘱。继母主张其女儿有权继承我父亲的遗产。请问，继子女到底有没有继承权？

解答：根据民法典第一千一百二十七条规定，遗产按照下列顺序继承：第一顺序为配偶、子女、父母。所说的子女，包括婚生子女、非婚生子女、养子女和有扶养关系的继子女。您继母带来的女儿自12岁起与您父亲共同生活8年，双方形成了事实上的扶养关系，依法属于“有扶养关系的继子女”，与婚生子女享有同等的继承权。因此，您父亲的遗产应由您、继母以及继妹共同继承。若无其他第一顺序继承人，三人原则上均等分配，各占三分之一。若继妹在共同生活期间未受您父亲抚养，或双方关系疏远未形成实质扶养关系，则无权继承。实践中需提供共同生活、抚养教育的证据（如学费缴纳记录、日常照顾证明等）。您可与继母、继妹协商分割，协商不成可向法院起诉。

离婚后发现对方隐瞒财产 能否要求重新分割？

白沙徐女士咨询：我与前夫协议离婚已一年，离婚时对夫妻共同财产进行了分割。最近，我发现前夫在离婚前曾以他母亲名义购买了一套房产，实际出资人和使用人均均为前夫，该房产在离婚时完全未提及。我认为前夫隐瞒了这笔夫妻共同财产。请问，我能否要求重新分割？

解答：根据民法典第一千零九十二条规定，夫妻一方隐藏、转移、变卖、毁损、挥霍夫妻共同财产，或者伪造夫妻共同债务企图侵占另一方财产的，在离婚分割夫妻共同财产时，对该方可以少分或者不分。离婚后，另一方发现有上述行为的，可以向人民法院提起诉讼，请求再次分割夫妻共同财产。该请求权的诉讼时效为3年，自您发现对方隐藏财产之日起计算，而非自离婚之日。您于离婚后一年发现，仍在时效内。您的维权建议：第一，收集前夫以母亲名义购房的证据，如银行转账记录（证明前夫出资）、房产实际由前夫占有的证明（如水电费缴纳、物业登记等）、前夫与母亲的聊天记录或录音（承认代持）；第二，委托律师向法院提起离婚后财产纠纷诉讼，请求确认该房产为夫妻共同财产，并对该房产进行分割，同时可主张前夫因隐瞒行为少分或不分。司法实践中，对于恶意隐瞒财产的一方，法院常判决其不分或少分。

（法治时报全媒体记者 李成沿整理）