

买卖房屋找中介避坑有法

目前通过中介机构进行房屋买卖，已经成为二手房交易的主要形式。而房屋中介交易过程中的纠纷诉讼并不少见，买房人如何挑选更放心的房产中介提供服务？如果房产中介提供的服务损害了买房人利益该如何处理？本文将从法律层面对这些话题进行详细普法解读。

【新闻事件】 被裹进豪宅“跳单”事件的明星

2023年4月4日，中国裁判文书网公布了上海雅奎房产经纪有限公司(以下简称“雅奎公司”)与上海思和资产经营管理中心(有限合伙)(以下简称“思和中心”)中介合同纠纷一案一审民事判决书。

该民事案件所涉事件即为此前广受热议的“房产中介爆料称谢娜、张杰购买上海豪宅‘跳单’”事件。其中，原告雅奎公司系房产中介方，被告思和中心曾是上海思南公馆相关房屋的持有方。

原告雅奎公司诉称，思和中心持有包括系争房屋在内的多套房产，思和中心与雅奎公司之间达成非独家委托代理销售合意，同时期，思和中心与其他房产销售或经纪公司也达成类似的合作。

2019年6月，雅奎公司客户经理霍某安排并

陪同张某、谢某及谢某母亲等人两次看房，意向买家表达了购买意愿并表示不具备在沪购房资格，拟考虑以公司名义购房，霍某告知其可以注册公司后购买，但之后意向客户表示不再购买。

雅奎公司获知意向买家通过太平戴维斯公司以“重庆眉开眼笑文化传媒有限公司”的名义签订网签合同。雅奎公司认为太平戴维斯公司与眉开眼笑公司签订居间协议时间在6个月的客户信息有效保护期，思和中心未注意到保护期即向太平戴维斯公司支付佣金，构成“跳单”。

法院审理认为，在没有相应协议等证据证明的情况下，无法确认雅奎公司与谢某之间仅凭带看房即成立了中介合同关系，更无法确认

谢某事先或事后知晓会承担带看房后另行委托其他中介的法律后果，谢某与思和中心之间没有“跳单”共谋的行为。最终，法院一审裁定驳回原告的全部诉讼请求。

另外，此前雅奎公司员工霍某在网上爆料，谢娜、张杰夫妇于2019年购买上海豪宅“跳单”与房东成交，并公布了相关照片和聊天内容。2022年2月8日，谢娜张杰方律师发表声明，称霍某捏造事实，以及提及的“跳单”“威胁”等虚假信息已涉嫌造谣诽谤。

2023年4月10日，上海市金山区人民法院向上海雅奎房产经纪公司、霍某等送达诉状副本及开庭传票，原告方为谢娜、张杰，案由涉及名誉权纠纷。

【普法看点】 买卖房屋委托中介交易的那些法律知识

法律上对于购房“跳单”一般是如何认定的？

“跳单”是一个房产中介行业术语，一般是指房屋居间合同中，委托人已经与中介公司签订了相关协议，中介公司按照协议约定提供独家资源信息，并提供促使买卖双方见面洽谈等促进交易的服务，但买卖双方或一方为了规避向中介公司支付中介费等义务，跳过中介公司而私自签订买卖合同的行为。

我国《民法典》第965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。该条对“跳单”行为予以规制，保障了中介人的合法权益，对违背契约精神的不诚信行为进行了否定评价。

中介人与委托人签订的中介合同，可以约定禁止“跳单”条款及相应的违约责任；如果当事人没有约定的，可以考虑中介人提供服务的程度进行具体判断。

在司法实践中，涉及“跳单”的房产中介纠纷也比较多，衡量买房人是否“跳单”违约的关键，在于买房人是否利用了中介公司提供的房源信息、机会等条件。如果买方并未利用该中介公司提供的信息、机会等条件，而是通过其他公众可以获知的正当途径获得同一房源信息，则买方有权选择报价低、服务好的中介公司促成房屋买卖合同成立，而不构成“跳单”违约行为。

如果买房人不能提供证据证明通过其他合理途径获取房源信息，尤其是案涉房屋系中介独家房源时，则构成“跳单”违约行为。但房产中介想索赔全额中介服务费的，法院一般不会支持，因为“跳单”纠纷案例中，中介机构所提供的服务仅在带看房源阶段，并未涉及后续的签订房屋买卖合同、协助办理交易过户等事项，法院一般会根据中介提供的服务程度，结合房屋成交价酌定买

房支付一定的中介服务费。

对于购房者来说，房产买卖交易金额巨大，手续复杂，交易风险较大，应选择正规的房地产中介机构提供居间服务。同时，在房屋买卖的履约过程中，合同各方均应恪守诚实信用原则，购房者亦应尊重房产经纪人的劳动成果。

如果房产中介对交易中的税费作低价承诺未兑现怎么办？

这类纠纷在房屋中介交易中也比较常见，一些房产经纪人为了实现房源尽快成交故意少算税费，或是未经认真估算及专业知识的欠缺，向买房人提供了错误的交易税费预估。

但作为专业从事房产交易的中介机构，在提供居间服务时，负有如实报告和专业审查两大义务。通常而言，缴纳税款是房屋买卖中对交易产生影响的重要事项之一，理应由中介方根据政策法规以及房屋的实际情况给予当事人一定的专业意见，使当事人对合同的履行后果有所预期。如果中介机构未能履行如实报告和专业审查的义务，须承担相应的法律责任。

我国《民法典》第929条规定，有偿的委托合同，因受托人的过错造成委托人损失的，委托人可以请求赔偿损失。无偿的委托合同，因受托人的故意或者重大过失造成委托人损失的，委托人可以请求赔偿损失。

因此，中介公司在从事居间服务的过程中，应认真对待客户咨询，充分了解相关法律法规，审慎计算各项费用，如实告知客户，以免为企业增加诉讼风险，造成不必要的损失。

买房人在委托中介交易过程中应如何“避坑”？

提前了解购房政策。购买二手房时，应当对照当地购房政策，查询本人的购房资格，尤其

注意政府有关部门关于购房政策调整后是否丧失购房资格。如需住房贷款，请提前查询个人征信情况，咨询银行或公积金中心本人的商业或公积金贷款额度。避免合同签订后，个人无购房资格或难于贷款而需要进行违约赔偿。

理性选择房产中介。查看中介机构营业执照是否齐全，是否在房管部门官网备案，有无被房管部门处罚的信息，另外，可通过国家企业信用信息公示系统查看是否有不良经营记录。建议买房人择优选择经营信用良好、专业程度高的中介机构，了解该中介公司的服务内容、收费标准、服务质量等情况，以确保自己能够获得满意的服务和价格。

全面掌握房屋情况。比如查询房屋权属证的真伪及信息，避免遇到难以正常交易的问题房源；查询房产的建成年代、建筑结构、房屋性质等基本情况；注意核实产权证上的房主与卖房人是否一致，所有权是否与人共享等。尤其重要的是，重点查看房屋是否存在抵押、设立居住权或查封登记，房屋需解除或注销前述登记后方可正常交易。买房人尽量不要选择有权属争议或处于暂不可交易状态的房源，避免日后房财两空、权益受侵害。

谨慎完成交易流程。签订规范标准的合同文本，对交易条款进行仔细审查，对于不平等、不理解的条款要及时提出修改。切勿签订“阴阳合同”，利用“阴阳合同”来避税等是一种违法行为，在给当事人带来非正当利益的同时，也会给当事人在合同履行中带来极大的法律风险。尽量采用二手房转移登记资金监管服务，确保交易资金安全。

保留证据依法维权。买房人要注意保留合同、税费票据等交易凭证，如果在交易合同履行过程中，遇到权益受到侵害，及时寻求法律手段依法维护自身合法权益。

(作者：梁雅丽 北京市京都律师事务所高级合伙人律师)

来源：北京青年报