

# 委托中介“独家销售” 房主反悔被判违约



【律师说房】

本栏目由法舟律师事务所提供支持

当前,二手房交易比较活跃,而根据相关部门统计,二手房买卖过程中超过7成的交易是通过中介机构居间完成,相较于普通出卖人和购房者,房屋中介机构无疑具有更多的交易经验和提供服务能力,而出卖人和购房者往往在与中介机构的合作或交往中吃了亏。

江苏法舟律师事务所张虎律师对签订独家代理合同后出卖人单方解除或终止合同的法律后果分析如下:

## 【案例】

2017年4月20日,范先生作为房主与某中介公司签订了一份房屋“独家代理”合同,约定范先生委托中介公司独家代理出售其所有的一套面积为135.8平方米的房屋,委托房价款为320万元,委托期限从2017年4月20日至2017年10月30日。双方约定,中介公司先行向范先生支付限时出售定金人民币1万元,在范先生签订《房屋买卖合同》当日应向中介公司支付居间服务费,数额为房地产成交总价的1.5%。双方在违约责任中还约定,如果中介公司未能在协议约定的期限内找到买受方的话,不得收取服务费,同时范先生可不返还已收取的定金。如范先生违约,应返还中介公司已经支付的1万元定金,并支付委托房价款3%的违约金。

合同签订当日,中介公司将

1万元定金汇入范先生的银行卡内。此后,中介公司重点推介该房源并积极联系买受人。2017年5月16日,范先生以其爱人不同意出卖房屋为由通知中介公司不再卖房。后双方为后续问题,不能达成一致意见,中介公司遂要求范先生返还定金1万元并支付违约金9.6万元。

法院经审理后认为,范先生在中介公司寻找到实际买房人前已撤销委托,致中介合同无法继续履行,范先生应退还收取的1万元定金,中介公司在客观上并未提供协助签订房屋买卖合同、办理交房手续等后续服务,且未能提供证据证明为从事居间活动所支出的费用,故对于范先生应支付居间服务佣金的具体数额,酌情确定房款1%即3.2万元作为范先生承担的违约金。

## 1、独家代理协议是否有效?

认定独家委托格式条款有效与否需要根据个案的具体情况判断,主要考虑的因素是该条款有无违背缔约自由的原则,以及当事人的利益是否因此失衡。如果代理协议条款是对房东单方面的约束,居间人需承担举证责任,证明其在与委托人签订该格式条款时采取了合理的方式提请对方注意并进行说明,且该条款满足“提供格式条款一方免除其责任、排除对方主要权利”的情形,否则可能被认定属于无效条款。当然本案中,根据双方约定的内容看,系中介公司向范先生提供订立出售房屋合同的媒介服务,范先生支付推广费作为报酬,系当事人真实意思表示,并未违反法律、行政法规效力性的强制规定,属有效合同,当事人均应恪守。

## 2、出卖人单方解除或终止合同是否应承担违约责任?

在独家委托期间,出卖方违反协议约定解除或终止合同或将涉案房屋出售

他人,应承担相应的违约责任。签订独家销售委托合同后,中介公司从信息发布、看房、到谈判、签约等方面会比普通的房源投入更多的人力和物力,比如通过刊登广告、派发单等多种方式对外推介宣传,以尽快打开销售渠道,同时销售人员也会在第一时间尽心尽力的向购房者推荐,以提高该套房源的成交机会。因此,在房屋销售过程中,如果委托人不卖了,这时中介公司已经付出了一定的劳动,除了有先前所作宣传推介的损失,还会丧失其通过居间服务获取相应佣金的权利,故委托人应承担相应的违约责任,同时因为中介公司在客观上尚未提供协助签订房屋买卖合同、办理交房手续等后续服务,故对委托人应支付居间服务佣金的具体数额,应根据实际情况酌情考虑。

张虎律师提醒,卖房人在签订委托卖房合同前,一定要慎之又慎,因为一旦签字,合同生效后,只要违约就要承担违约责任,同时卖房人在签订委托协议时,还要仔细看清合同条款的每一项,特别是签订独家委托时,要特别注意违约条款,以免因疏忽而违约。

(小维)



华厦家居港 建材馆 | 家具馆  
HUAXIA MATERIALS PORT

# 周年庆

11.23-24

华厦家居港11周年“庆生卡”全城限量发售!

庆生礼 5000<sup>+</sup>  
喜临门乳胶枕

返现金 满10000元(上不封顶)  
返800<sup>+</sup>

砸金蛋 百万油卡  
—任性抽—

疯狂抢 爆款商品  
0元起

免费送 百万家具  
现金抵用券

来助力 江苏银行  
助力庆生

携手四大品牌周年同庆

喜临门  
保护脊椎的床垫

TATA木门  
量声定制

图森整体木作  
TUCSON WOOD DECORATION

合造  
整装卫浴解决方案

400 108 5558

地址 | 无锡市锡沪路280号  
公交6/102/617/713/715路 地铁2号线广益站

详情请见商场告示  
更多优惠,尽在华厦家居港



喜临门特邀庆生嘉宾:巫启贤

广告