



【律师说房】

# 双方协商解除房屋买卖合同 中介佣金不用付了吗？

房产交易频繁促使房产中介公司的兴起。然而，近期由于房价的波动较大，中介公司好不容易促成合同，买卖双方却要解除。那么，中介前期的服务就此付诸东流还是仍可以主张买卖双方支付中介费呢？

本栏目由法舟律师事务所提供支持

## 【案例】

2015年11月底，在本市某房地产中介公司的促成下，卖方凌女士和买方丁先生签订了房屋买卖合同，约定凌女士将其所有的一套156平方米房产以368万元的价格卖给丁先生。合同签订后，丁先生支付购房定金3万元，并约定部分房款通过银行贷款的方式支付，由中介公司协助办理贷款手续和后续的房屋过户手续，中介费按照房屋交易价格的1%在房屋过户时支付给中介公司。但是在中介催促丁先生提供资料办理贷款的时候，丁先生却称其不愿意买房了，并与卖方凌女士解除了原签订的房屋买卖合同。中介公司眼看着好不容易签下的合同要“黄了”，与丁先生协商支付中介费的问题。丁先生却说：“根据约定，过户的时候才有中介费，现在房屋买卖合同解除了，过户也不用过了，那么中介费自然也不用支付了。”中介公司认为自己已经付出了很多劳动，而且也促成买卖双方签订了房屋买卖合同，现在是哑巴吃黄连有苦说不出，难道前面的付出和劳动就这么白白浪费了？无奈，中介公司

将丁先生起诉到法院要求支付居间服务费用3.58万元。

法官审理后认为，中介公司作为居间方已完成了其促成买卖合同订立的基本义务，丁先生应当支付相应的居间报酬。现在买卖双方协商解除合同，一是没有证据证明合同的解除是中介公司的原因造成，二是根据丁先生赔偿了凌女士3万元定金的行为，从侧面说明了可能并非是凌女士的原因才导致合同解除。故丁先生应支付中介费，但对于居间报酬的数额问题，根据合同的约定，丁先生要承担中介费3.68万元，考虑到丁先生与凌女士间的买卖合同并没有实际履行，中介公司亦未完成协助丁先生办理贷款以及办理过户的义务，法院酌情确定被告应当支付的居间报酬为8000元。

法舟律师事务所张虎律师对中介机构居间服务后相关法律问题分析如下：

### 1、何为居间服务已成功完成？

居间行为本身是一种居间人向委托人报告订立合同的机会或者提

供订立合同的媒介服务活动。居间可能会促成委托人签署合同，但并不一定会取得成功，法律也并未规定一旦进行居间，委托人之间就必须签订合同。居间能否取得成功，最终取决于委托人之间能否达成合意，区分居间与居间成功的界限与标志也在于此。虽然丁先生与卖家签订了《房屋买卖合同》，该合同已具有房屋交易的主要条款，但并不影响交易双方此后对已签订的房屋买卖合同进行进一步磋商，该合同并非双方对房屋买卖合同中权利义务的最终确认，因而本案中并未促成买卖合同最终成立，支付佣金的条件不成立。

### 2、在房屋买卖合同解除的情形下中介是否可以主张必要费用？

根据《合同法》第427条规定，居间人未促成合同成立的，不得要求支付报酬，但可以要求委托人支付从事居间活动支出的必要费用。本案中，居间人促成了交易双方签订了《房屋买卖合同》，但因交易双方的自身原因不再履行合同，但中介公司毕竟付出一定的时间和投入，依法可以主张

必要开支费用。通常认为，居间服务成功，不仅仅是合同成立，还包括网签、审税、过户、交房、协助双方履行合同、尽到通知、告知、保密等义务，为双方提供服务直至“房款两讫”。本案中，中介公司虽促成合同成立，但随即双方已经协商解除合同，中介公司只是做了居间前期的部分工作，按正常流程，后面还有大量繁琐工作未处理。对于必要开支如何计算，中介公司未能提供明示的阶段收费标准，一般认为应当在合同约定的居间费用30%以下较为合理。

张虎律师提醒，居间合同是居间人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务，委托人支付报酬的合同。现实生活中，房屋中介合同是居间合同的重要组成部分。在中介公司提供中介服务后，房屋买卖双方应当按照约定支付中介费用。在实际中，中介公司一般在其所提供的房屋买卖合同中也会约定，如果由于买卖双方中任意一方导致合同最终无法履行，由违约方承担中介费。因此，无论是买方还是卖方，一旦恶意违约，不仅要支付对方相应的违约金，还要承担相应的中介费。（小维）



# 年会礼品 春节福利 选苏宁易购

超市

电器

手机

电脑

数码

极物家居

礼品卡

办公热线：0510-68780001-510066

大客户专属热线：13771472885