

中介服务不到位 客户可以“跳单”吗？

本栏目由法舟律师事务所提供支持



房产交易十分复杂,因此现实中房屋买卖或租赁往往通过中介居间交易,这样既可以规避相应的法律风险,也能够减少房产买卖过程中的繁琐手续和流程。但也有房屋买卖双方房产交易过程中出于种种原因的考虑,在已经聘请中介机构居间服务且中介机构已经为买卖双方提供一定服务的情形下,买卖一方或双方为了规避或减少协议约定支付的中介费用,跳过中介而私下签订交易,这种绕开中介交易的行为俗称“跳单”,那么跳单有什么法律风险呢?

【案例】

2017年5月16日,某房产中介公司作为居间方与李某某签订中介服务协议书一份,房产中介公司为李某某寻找面积1000平米左右的工业厂房,李某某本人签字,约定承租后支付一个月房租作为佣金,若绕开中介“跳单”则需支付相应违约金。2017年6月15日,房产中介公司表示其已找到一处房产,并且已与房屋产权人取得联系。但其后李某某先后三次与房产中介公司工作人员联系,房产中介公司均回复“房东联系不到”;“房东人在外地,一直没回来”;之后更表示“有其他客户在谈,谈得差不多了”;“现在约不到,我们暂时先不谈了”……根据李某某与房产中介工作人员

的通话录音内容,房产中介并未积极履行居间服务,甚至在李某某明确告知有其他中介与其联系,可以联系上房东的情况下,房产中介仍未积极为李某某联系房东。

最终,李某某通过另一家中介公司联系到房东,然后赶去外地与房东见面,并在该中介公司居间下与房东签订了租赁合同。

中介公司了解到李某某通过其他中介公司签订租赁合同后,诉至法院索赔服务报酬、违约金等共计36.8万元。法院认为,房地产公司签约后称无法联系房东,且经李某某多次催促后仍怠于中介服务协议书的约定,遂驳回了房产中介公司的全部诉请。

法舟律师事务所张虎律师对“跳单”的法律后果分析如下:

1、禁止委托人跳单的条款是否属于无效条款?

对于买卖双方来说,“跳单”可以节省一大笔中介费用。而对于中介公司来说,“跳单”不但会使自己业务受到影响,而且还会影响其在业内的声誉,所以在居间合同中一般会载明禁止委托人跳单的条款。这种合同条款虽然会被认定为格式合同,但是该条款并未限制其选择其它中介服务的权利,所以“跳单”条款效力往往会被法院认定。

2、是否出现“跳单”就一定要承担违约责任?

认定是否构成“跳单”违约,主要综合考虑以下三个方面:一是中介是否积极履行居间服务。中介能否主张“跳单”违约的前提,要看中介机构是否积极履行居间义务。二是要看委托人是否利用了该中介提供的居间服务成交。三是要看委托人是否存在故意逃避支付中介费的行为。本案中,中介公司并未举证其已经提供了订立合同的相关服务而李某某拒绝签约,相反,李某某多次催促中介公司工作人员联系房东签约。在此情形下,考虑到房源的时效性、中介公司明确其不能及时促成签约,以及案涉房源是可以其他公众可以获知的正常途径获得的房源信息的事实,李某某另行委托其他获得出租方授权的中介提供中介服务,并不存在违约行为。

张虎律师提醒,现在市场中“跳单”现象比较普遍,除了有赖于买卖双方契约精神的养成,还要靠中介机构自身义务水平和业务素养的提升,否则,频繁出现的“跳单”行为不但导致中介机构利益受损,还可能导致房产交易市场混乱,最终也会损害广大消费者的权益。(小维)



颜值、精装、品质 无锡这个楼盘哪点最能撩动你?

对于品质,中海十分偏执

当下楼市,购房者愈加理性,拥有极强产品号召力的企业成为置业者的首选。中海在自我高标准要求下,用产品赢得了市场口碑和极大的影响力。寰宇天下,作为中海落子无锡的匠心代表作,更是将

对品质的偏执表现得淋漓尽致。一期和二期产品自首开就取得大卖,多次登上全市热销榜。三期寰宇峯以承袭品牌血统之上,不断优化住宅品质,以超越之姿,将再造更优越的人居作品。

寰宇峯升级亮相,它最撩人的点是?

一是规划布局升级。三期住宅共有18栋带装修高层,外围的住宅建筑高度是30-33层,中间住宅的建筑高度是17层,整体呈现出四周高中间低的“聚宝盆”态势,寓意好。值得一提的是,小区主出入口附近就设了地库出入口,且路面停车位全部分布在小区最外围,最大限度地减少车辆对社区的影响。

成超大尺度的中央景观。同时结合入口广场和沿街商业街,打造了度假性景观轴线、归家动线景观、全龄段活动轴线等多层次的景观体系。

三是建筑工艺升级。寰宇峯为了提高房屋质量,引进很多建筑新工艺(不含15-17#),全钢爬架工艺、止水节工艺、混凝土现浇外墙工艺、窗副框预埋工艺等,不管是防渗漏、防开裂,还是隔音、隔热等其他问题,质量都有保障。

品质精装,真诚触摸到客户需求

寰宇峯有建面约89、106、122和143㎡户型,满足刚需、刚改及改善家庭的品质生活需求。其中,143㎡王牌户型,四室两厅两卫,三开间朝南,不仅有尺度横厅,还有双阳台,三飘窗扩容生活空间,兼具实用性和舒适性。

在精装标准上,寰宇峯增加中央空调和新风系统,并引入科勒、美的、格力等品牌,连厨房的墙面、地面都是定制的墙砖、地砖,台盆柜、镜柜也都是定制的,可见寰宇峯的匠心之处。目前,寰宇峯楼王上新,总价140万元起。(小朱)

高价回收茅台酒

另收老钱币(纸币、银元、铜钱、银锭)、老阿胶! 500毫升1斤装茅台价格表 (要求标准53度以上,酒满)

无锡站(老酒收购)

现场免费鉴定 评估 变现

纸币:1948年—1990年不同面值的人民币
银元:大清银币,光绪元宝,袁大头,孙小头,洋元
铜钱:秦到清的各类铜钱和银锭

另收2010年以前生产的高度五粮液,剑南春,郎酒,董酒,各种洋酒,虎骨药酒等陈年老酒!老酒本身就难以保存,为了避免出现蒸发,受潮,品相破坏等现象。所以在此提醒各位市民朋友,请您抓紧时间清理家中现有的上述老酒进行及时变现,以免造成不必要的损失和浪费!

收购日期仅限7天,
2019年10月24日—30日
全天不休!

请大家莫失良机!对于年纪偏大或不便来现场的市民,无锡各区我们提供便车及免费上门回收服务,价格不变。

电话:191 5512 9955(张经理)

收购地址:无锡市梁溪区中山路218号无锡锦江大酒店8楼802室(中山路与崇宁路交叉口)一楼有接待人员

公交线路:乘65路/85路/216路/81路/201路/12路/79区/118路/703路/312路/67路/79路,到大东方百货站下车即到

地铁乘:1号线2号线到三阳广场站27号出口出即到

2018年茅台酒	1700元/瓶
2017年茅台酒	1750元/瓶
2016年茅台酒	1800元/瓶
2015年茅台酒	1850元/瓶
2014年茅台酒	1900元/瓶
2013年茅台酒	1950元/瓶
2012年茅台酒	2000元/瓶
2011年茅台酒	2100元/瓶
2010年茅台酒	2200元/瓶
2009年茅台酒	2300元/瓶
2008年茅台酒	2500元/瓶
2007年茅台酒	2600元/瓶
2006年茅台酒	2700元/瓶
2005年茅台酒	2900元/瓶
2004年茅台酒	3000元/瓶
2003年茅台酒	3200元/瓶
2002年茅台酒	3400元/瓶
2001年茅台酒	3600元/瓶
2000年茅台酒	3900元/瓶
1999年茅台酒	4200元/瓶
1998年茅台酒	4700元/瓶
1997年茅台酒	5200元/瓶
1996年茅台酒	6200元/瓶
1995年茅台酒	7200元/瓶
1994年茅台酒	7700元/瓶
1993年茅台酒	8200元/瓶
1992年茅台酒	8700元/瓶
1991年茅台酒	9200元/瓶
1990年茅台酒	9700元/瓶
1989年茅台酒	10000元/瓶
1988年茅台酒	11000元/瓶
1987年茅台酒	12000元/瓶
1986年茅台酒	14000元/瓶
1985年茅台酒	14500元/瓶
1984年茅台酒	15000元/瓶
1983年茅台酒	15500元/瓶
1982年茅台酒	16000元/瓶
1981年茅台酒	16500元/瓶
1980年茅台酒	17000元/瓶
1979年茅台酒	18000元/瓶
1978年茅台酒	20000元/瓶
1977年茅台酒	22000元/瓶
1976年茅台酒	25000元/瓶
1975年茅台酒	30000元/瓶
1974年茅台酒	35000元/瓶
1973年茅台酒	40000元/瓶
1972年茅台酒	45000元/瓶
1971年以前的	每瓶5万以上

按保存的情况价格面议