



二手房买家“跳单”背后的中介费之争

近日,某知名“网红”在深圳购买了一处1500万元左右的房产,被指疑似存在“跳单”行为,引发了网友们广泛讨论。跳单,一般指买家跳开中介,利用中介提供的房源信息、交易机会,直接与业主达成交易,以达成省去大额中介费用的目的。

记者调查发现,在房产交易中,“跳单”现象时有发生,多名房产中介人员均表示曾遭遇客户“跳单”。“跳单”为何会成为一个常见的现象?对交易双方意味着什么?

■ 吴笑文/整理



律师信箱

民法典:“跳单”需担责

“跳单”行为,是中介合同纠纷领域特别常见的一种纠纷类型。《民法典》第九百六十五条明确规定,“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。”

何为“跳单”

“跳单”又称“跳中介”,一般发生在二手房买卖或房屋租赁交易中,是指委托人与中介人签订中介合同,中介人按合同约定履行了提供房源、带看房、促成交易等义务,但委托人“跳”过中介人,就其提供的房源直接与交易对方签订合同,或另行委托他人提供中介服务,通过其他中介人与交易对方签订合同的行为。

“跳单”行为的构成要件

委托人绕过中介人,直接与第三人签订合同,并不必然构成“跳单”,需要同时符合以下3个条件,中介人才有权要求委托人支付报酬:

1. 中介合同已生效,且中介人按约向委托人提供了服务

实践中,委托人与中介人签订的合同名称不一,有居间合同、中介合同、房屋买卖服务合同,还有看房确认书或看房协议书。因此,不能简单地以合同名称来判断是否属于中介合同关系,如果合同内容在实质上是中介人向委托人提供订立合同的机会和媒介服务,就应当认定双方之间存在中介合同关系。

合同生效后,中介人需按约向委托人实际履行报告订约机会、提供媒介服务的义务,比如向委托人提供房源信息、介绍委托人与房屋所有权人见面、带看房、协助双方协商等,并且委托人接受了中介人提供的服务,这是中介人获取报酬的权利来源。

2. 委托人客观上实施了“跳”开中介人的行为

委托人在接受了中介人提供的服务后,“跳”开中介人,直接与第三人签订合同,或者通过其他中介人与第三人签订合同。

3. 委托人与第三人签订合同,主要是利用了中介人提供的交易机会和媒介服务

中介人提供的中介服务与委托人最终与第三人签订合同,之间存在因果关系,这是认定委托人构成“跳单”、应向中介人支付报酬的关键。

不是所有“跳”过中介人的行为都构成“跳单”

通过上述分析可知,委托人“跳”过中介人的行为,并不必然构成“跳单”,比如实践中常发生的以下几种情形:

1. 双方签订中介合同后中介人未实际提供中介服务,委托人跳过中介人直接与第三人交易,中介人无权要求委托人支付报酬。

2. 委托人自己通过各种途径查询到相关的房源信息,中介人提供的信息与委托人已经查询到的信息是重复的。在此情形下,不能直接认定中介人的服务与最终合同的签订存在因果关系。当然,委托人需要举证证明自己确实事先通过其他途径查询到了相关信息。

3. 同一个房源信息可能会在多个中介机构挂牌出售,委托人可通过多个中介人了解房源信息,也可同时委托多个中介人。此时就要判断委托人最终签订合同,是利用了哪一个中介人提供的服务,而且如果多个中介人均提供了服务,委托人基于服务满意度、中介报酬等因素而最终选择其中一家,虽然绕过了其他中介人,但这是委托人作为消费者的自由和权利。当然,委托人需要举证证明,其最终订立合同,主要利用的是最终选择的这一家中介人提供的服务。



中介费之争

事件 深圳网红被指“跳单”后遭网暴

深圳链家的一名中介为网红“小小莎”带看了一套报价1620万的房子,但双方并没有就价格问题达成一致。中介谈完的结果是:第一,房价是1620万,业主不同意降到1500万;第二,中介费要收1%,也就是16万左右。随后“小小莎”通过别的渠道,以1568万元的成交价、9万元的中介费买下这套房。该中介质疑“小小莎”这是“跳单”,将其个人信息在网上曝光,随后中介从业人员集体刷爆该网红短视频留言栏。“小小莎”因此一夜之间掉粉100多万,甚至被迫“关号”。

深圳市房地产中介协会随后发文,对“跳单”行为零容忍。已于第一时间关注此事件进展,如该客户“跳单”行为属实,深房中协会第一时间将其列入到“深圳市房地产中介行业失信客户名单”。

“小小莎”则回应称,没有和链家签订任何书面协议,这套房源并非该中介的独家房源,肯定货比三家。她认为,链家这是一边在拒绝帮客户压价、坚持收取高额中介费;一边因客户选择同行提供的低价服务,恶意中伤客户、泄露客户隐私,她将正式提起诉讼。“小小莎”认为自己从没有做过“跳单”的事,也从不会拒绝为提供服务的人给予合理的报酬。

调查 高中介费导致客户产生“跳单”念头

刘宇(化名)日前在北京市购买了一套价值700多万元的房产,购房的中介服务费将近20万元。刘宇表示,20万元对他来说是一笔不小的数目。在买房的过程中,他多次与中介协商降低服务费用,但中介强调,公司有相关的规定,降费的空间有限。

刘宇告诉记者,中介付出的劳动其实并不多,这笔收费他始终觉得过高,其间数次产生了“跳单”的念头,也想过找一家费用更低的中介。“我给房东直接打电话,他也觉得这笔中介费高了。”最终,刘宇还是通过该中介办理了购房手续并支付了中介费。

刘宇表示,对普通家庭来说,面对过高的中介费,许多人都有“跳单”的冲动。“我看房之前没有签订任何协议,中介主动要带看,结果另一家中介也有这套房源,费用少一半,你换不换?这也不算跳单吧。”

记者随机询问多名近期购房市民,均表示因高中介费产生过“跳单”的念头。近期在北京朝阳区购房的市民罗先生表示,跳单本身不值得鼓励,毕竟我们要遵守契约,诚信无论对社会还是个人都挺重要。

但是,跳单作为交易行为中产生的一种经济现象,其背后不合理的高中介费问题没有得到足够的重视。

争议 中介费定价权应归哪里值得探讨

朝阳区某中介公司的一名客服经理表示,他遭遇过多次客户“跳单”,对这种行为比较无奈,中介人员普遍对这种行为厌恶,它极大损害了市场交易本身。对于市民反映的高中介费的问题,该客服经理表示,这个是明码标价的,公司和行业都有相关的指导或者规定。

而针对“跳单”背后市民反映的高中介费问题,中原地产首席分析师张大伟表示,目前中介费的定价是不是合理,过去一套房10万元按3%收,后来房价100万元也是收3%,现在一套房1000万还是按3%。按房屋的总价来收取中介费问题目前有极大的争议。中介费的定价权应该归哪里,目前的市场是不是存在垄断行为都值得探讨。中介公司应该用服务吸引购房者选择高点位,而不是用规模。

说法 律师:选择费用更低的中介促成交易不算“跳单”

北京市尚衡律师事务所李媛媛律师表示,买家在购房的过程中,在没有签订相关协议的情况下,即使中介带看了相关的房屋,但买家仍有机会通过其他正当渠道获得同一房源信息,并有权利选择报价更低、服务更好的中介来达成交易,不构成“跳单”违约。

李媛媛表示,《民法典》第九百六十五条规定,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。这就意味着如果买家接受了中介的服务后跳单,需要照常向中介支付相应的中介费。但这里的“直接订立合同”,指的是双方直接交易,而没有通过任何一家中介。现实中,卖房人通常都会把自己的房子委托给多家中介挂牌出售,如果买家通过另一家中介费更低、服务更好的中介来促成交易,则不构成“跳单”。

李媛媛表示,发生“跳单”后,即使“跳单”行为被法院认定,中介按《看房确认书》的标准主张购房人赔偿全额中介费,也很难被全额支持。跳单一般是发生在签约前,中介如果据此主张全额的中介服务费,是很难得到法律支持的。

■ 据《北京青年报》(人民日报·海外版)