

买卖二手房，多数人会找中介居间交易，但中介费也是一笔不小数目，如果在享受了中介服务后，买卖双方撇开中介，私下直接交易，那中介费还要支付吗？近日，广州越秀法院审结了一起“跳单”案件。

“跳单”是中介行业的行话，指的是中介公司为客户提供了房源信息、约双方洽谈等服务，但买卖房屋的一方或双方为了省中介费，绕过中介私自交易。

法院指出，房地产中介公司提供了前期居间服务，即使双方从未签署任何协议，交易当事人仍应向房地产中介公司支付居间服务费。



看中800万元房产后“跳单”自行交易 中介起诉索要服务费

莫某想要在越秀区

置业，便找到了某房地产中介公司代为寻找合适的房产并进行交易。该中介公司派遣有资质的员工提供相关居间服务，中介人员在多次带领看房后，根据买方的购买需求联系到了房屋业主卢某。

卢某在与中介人员洽谈后，初步同意将其名下一套房产以800万元的价格出售给莫某。此后，中介人员与买卖双方多次就房屋出售的具体信息进行沟通，协助双方进行看房、洽谈买卖事宜、修改买卖合同条款、敲定细节等，并到相关部门进行房屋的查册打印，提供了相应的居间服务。但当中介公司提出买卖双方各自按照房价款的1%（8万元）支付居间服务费的要求时，各方无法达成一致，故最终买卖双方未与中介公司签订中介服务合同。其后，卖方卢某向中介公司表示暂不出售涉案房屋。

但中介公司后来却发现，卢某及莫某最终却完成了涉案房屋的买卖交易手续，并成功过户。中介公司找买卖双方交涉，最终与买方莫某达成和解，签订了《和解协议书》，莫某向中介公司支付了中介费6万余元。

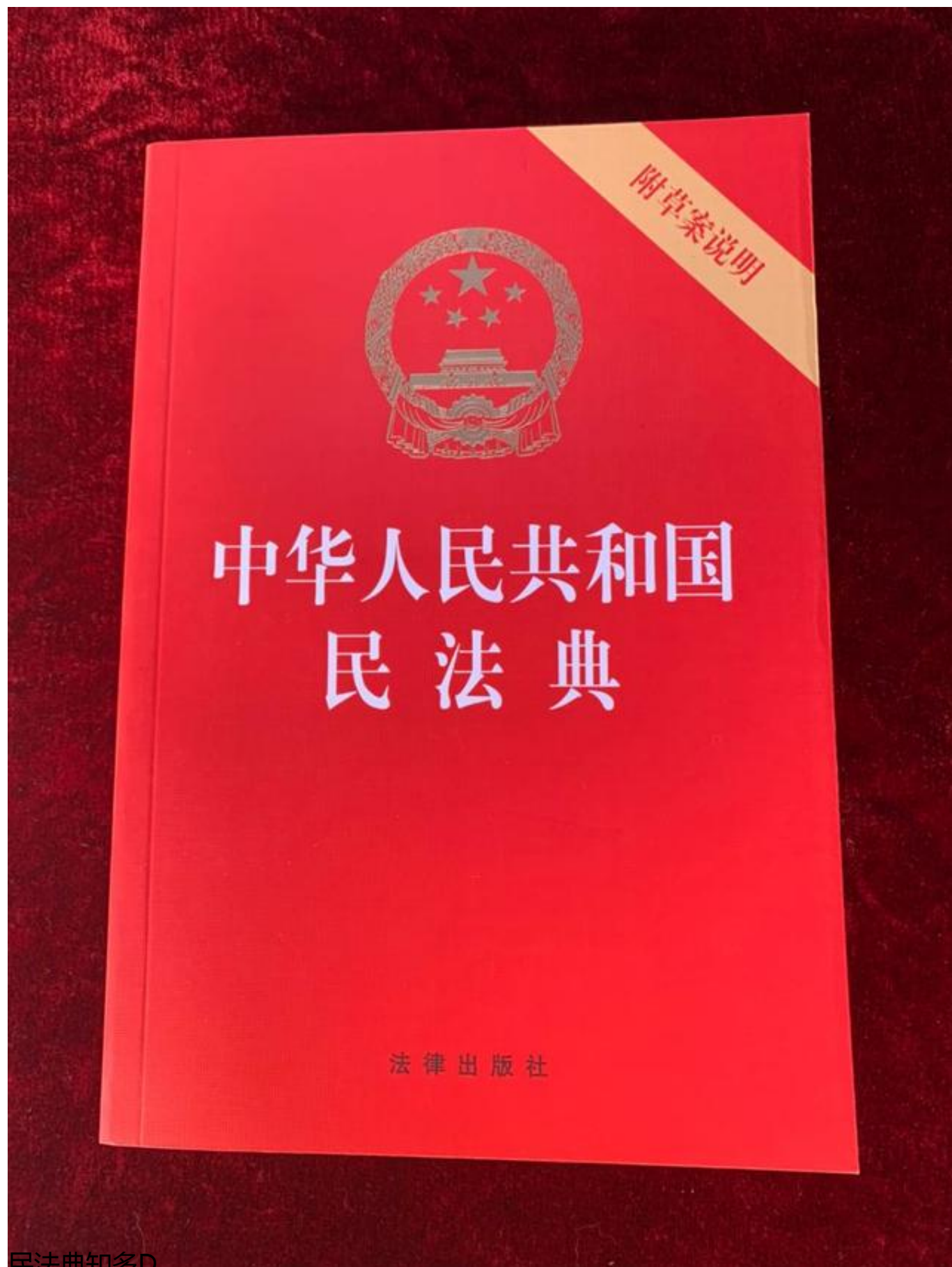
因与卖方卢某协商未果，中介公司遂将其起诉至越秀法院，要求被告卢某支付中介服务费。诉讼中，卖方卢某声称其是通过其他中介服务机构提供交易服务并办理房屋过户手续，但并未提供证据对此说法予以证明。

法院认为，原告为促成买家莫某与被告就涉案房达成买卖交易，在一个多月的时间内，为双方提供了询盘、看房、查册等一系列服务，而最终被告与莫某亦完成了涉案房屋的买卖交易，房屋由被告出售给莫某并登记至莫某名下。

虽然被告抗辩认为涉案房屋最终系由另外的中介机构提供服务促成交易的，但并未就此提供相关证据予以证明。结合原告提供的其与莫某签订的《和解协议书》及莫某已按协议书的约定实际向原告支付了中介费6万余元的事实，法院认定被告与莫某就涉案房屋所签订的买卖合同及达成的交易，系基于原告提供的服务而签订及达成。

裁判结果：判决支付6万余元服务费

越秀法院最终认定，中介公司就涉案房屋交易提供了相应的中介服务，涉案房屋最终过户成功，且被告未能证明系通过其他中介达成交易，故法院认定系该中介公司提供的服务促成交易。鉴于原告在涉案房屋后续交易过程中并未提供其他服务，故本院根据原告提供交易服务的内容、程度等因素，酌情认定被告卢某应向原告支付中介服务费6万余元。



《中华人民共和国民法典》第九百六十一条规定：“中介合同是中介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。”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。”

经办法官指出，本案中卖家虽未与中介公司签订任何中介服务合同，但卖家卢某在中介公司提供了询盘、看房、查册及与买卖双方沟通协商合同签订事宜等的服务后，与买家莫某绕开公司直接订立房屋买卖合同并办理房屋产权过户的行为，有违诚实守信原则，应当承担相应的法律后果。

常言道，言忠信、行笃敬。诚信是一种无形的经济资源和社会资本，是每个公民的立身处世之本，更是维系市场经济持续健康发展的前提条件和根基。将诚信二字内化于心、外化于行，切实践行诚信品质是每一个公民的责任，更是践行社会主义核心价值观的实践要求。

文/广州日报·新花城记者：章程 通讯员：梁艳华

图/广州日报·新花城记者：莫伟浓 章程

广州日报·新花城编辑：李凤荷