

为省中介费“跳单”一购房者被判买单

最高法
首次发布海事审判专题指导性案例

■ 黄硕

房产中介是为购房者提供房地产评估、经纪、咨询等服务的机构,主要通过收取佣金作为收入来源。一般情况下,佣金会随着房屋总价水涨船高,各家中介收取佣金标准也不同,有的买房人为了省中介费,会另行选择低佣金的中介签约,那么原中介的辛勤付出谁来保护呢?近日,北京市朝阳区人民法院审理了这样一起合同纠纷案——

为省佣金,购房者换了中介单

2019年4月,业主曾先生与某房产公司签订房屋出售委托书,委托某房产公司出售自己的房屋。2021年7月,李先生一家看中了一公同旁的某湖景房楼盘,找到了某房产公司,该公司工作人员金先生将曾先生欲出售的房屋推荐给了有购房意向的李先生,积极促成双方就签约条件进行协商,中介针对房屋付款方式、拟订房屋买卖合同等具体内容与李先生的母亲杨女士多次沟通。意向合同中显示总房款为1286万元,中介收取房款2%的居间服务费用,李先生表示25.72万元佣金高,要求降低佣金,某房产公司未同意。此后,杨女士得知另一房屋中介公司也有涉案房屋的房源且佣金较低。2021年8月,李先生与曾先生接受该公司居间服务后签订房屋买卖合同,曾先生收到购房定金100万元。3天后,李先生与曾先生就涉案房屋分别与该公司签订居间协议及居间确认书,确认该公司已经提供居间服务,居间服务费为房款的1%,李先生支付居间费12万元。同时,李先生与曾先生就涉案房屋签订北京市存量房屋买卖合同及补充协议,总房款1288万元。2021年11月,房屋过户至李先生名下。

杨女士向某房产中介金先生表示,家里人都很认可金先生的工作付出,但是因为公司无法降低中介费没有达成交易,愿意补偿给金先生个人带来的损失。某房产公司得知这一情况后,认为李先生与曾先生绕开他们订立房屋买卖合同,并办理了该房屋过户手续,属于跳单行为。某房产公司为维护自身合法权益,将李先生、第三人房主曾先生诉至朝阳区法院,请求法院判令李先生支付居间服务费25.72万元及利息。

非独家房源+非直接与房主成交≠跳单?

被告李先生当庭表示,他买房前找了多家房屋中介,某房产公司工作人员确实带其看了曾先生的房屋,但是李先生认为中介费太高,他选择性价比较高的一家签约。他认为,看过房不代表有居间服务关系,和某房产公司之间没有合同关系。他需要比较多家中介,并没有和房主私下联系,涉案房屋有公开信息,因此他的行为不是跳单,无需向某房地产公司支付中介费。

原房主曾先生表示,房源是公开的,某房产公司非独家代理,某房产公司和李先生也没有签署书面合同。交易不成是由于某房产公司的中介费太高。根据北京市房屋买卖惯例,税费、中介费都应该由买家承担,卖家不应该承担责任。虽然某房产公司提供了带看房服务,但是双方没有达成交易,故某房产公司不应该取得佣金。跳单是私下交易,逃避佣金,他和李先生没有私下联系,没有逃避佣金,买方有权选择佣金低的中介机构。

法院:“跳单”成立,须支付报酬2万元

法院经审理认为,虽然某房产公司与李先生并未签订书面的中介合同,但是,根据某房产公司提交的其工作人员与杨女士的微信聊天记录可知,某房产公司已经向李先生提供了推荐房源、带看房屋、交易条件磋商等服务内容,公司已经将李先生的付款方案向曾先生报告并草拟了买卖合同,李先生实际接受了某房产公司提供的服务,李先生亦明确知晓某房产公司的中介费收费标准为2%,故根据双方意思表示及实际履约内容,某房产公司已经向李先生报告订立合同的机会并提供了订立合同的媒介服务,某房产公司与李先生成立事实上的中介合同关系,法院予以

确认。法院认为,交易机会是指中介人为委托人寻找和收集交易对象、交易标的、交易条件等信息,并将相关情况报告委托人的活动。由于曾先生委托多家房屋中介公司出售房屋,该房屋并非某房产公司的独家房源。推荐房源及带看服务相较于买方而言履约程度低、服务价值有限,并不能完全限制李先生选择其他同等享有涉案服务房源中介之间的良性、有序竞争。李先生通过其他公司居间服务完成交易的行为并不足以认定为利用了某房产公司提供的交易机会。

法院认为,媒介服务是指中介人为促成委托人与第三人达成交易,在双方之间组织开展的磋商等活动。根据某房产公司提交其与杨女士的微信聊天记录可知,某房产公司针对交易价格、付款节点、履约时间等主要合同条款已经协助李先生与曾先生开展了磋商,该公司已经向李先生提供了一定的媒介服务且与李先生此后实际购房的成交方案基本一致。李先生与曾先生在实际交易过程中对于彼此交易预期的建立及合同目的实现路径均明显与此前某房产公司提供的磋商方案存在一定的关联即因果关系,李先生此后的签约购房行为在一定程度上利用了此前某房产公司提供的媒介服务的事实具有高度可能性。

法院认为,关于“绕开”行为的认定,虽然本案中李先生并非直接与曾先生签约购房,但是,对于“绕开”中介人的行为的表现方式并不仅指向买方与卖方直接签约的行为,亦可以表现为买方通过寻找其他中介与卖方签约的行为,即李先生在事先接受了某房产公司部分中介服务后,通过寻找案外人中介与曾先生签约的行为,在客观上可以被认定为“绕开”行为,且从李先生的主观心态方面分析,李先生自认系因为某房地产公司中介费过高才另找收费低的案外人中介,即李先生主观上也是为了“绕开”某房产公司,故李先生的行为从主观及客观角度分析均符合“绕开中介人直接订立合同”的情况。

法院认定,李先生在事先已经接受了某房产公司针对合同主要条款提供的媒介服务后,在一定程度上利用了此项媒介服务绕开该公司与曾先生订立买卖合同的行为,属于违反民法典第九百六十五条的跳单行为,依法应当承担相应法律责任。因此,综合考虑某房产公司前期协助双方缔约磋商的服务价值、磋商及斡旋过程、服务内容等因素,基于公平原则及诚信原则,判处李先生支付某房产公司报酬2万元,驳回某房产公司的其他诉讼请求。宣判后,双方当事人均表示不上诉。一审判决已生效。

(据《人民法院报》)

外卖骑手出租屋内离世,保险权益如何维护?

■ 刘胤衡 陈晓

近日,北京金融法院审理了一起涉及外卖骑手猝死的保险理赔案件。该案中,骑手每日开工前需要在平台App上点击购买一份众包骑手意外险,骑手田某意外猝死后保险公司却拒绝赔偿。法院判决,保险公司赔偿骑手法定继承人保险金60万元。

2022年3月22日,某平台众包骑手田某在出租屋内猝死。妻子周某在查看田某手机时,发现了其投保记录。田某自2022年3月8日起每日通过平台App投保众包骑手意外险,保费为3元,由系统自动从当日第一单报酬中扣除。该保险产品保障项目中包含猝死保险金60万元。

最新的电子保单显示:2022年3月20日,保险产品为众包骑手意外险,投保人为平台合作商,保险费3元,被保险人为田某、平台合作商,受益人为骑手及其法定受益人,中介机构为保险经纪公司,保险期间为2022年3月20日9时6分0起至2022年3月21日1时30分0秒止。保障项目中,猝死保险金额为60万元。保单特别约定条款载明:“猝死保险金:在工作时间和工作岗位,身体急性症状发生后即刻或48小时内经抢救无效死亡。”

然而,当投保人妻子周某向保险公司提出理赔时,保险公司表示,田某死亡时间不在工作期间、地点不在工作岗位,根据保险条款中的免责内容,保险公司有权拒赔;关于免责条款内容,保险公司已向保险经纪公司进行了提示说明。

一审法院审理后认为,保险公司未能提供足够证据证明已向实际投保人田某履行免责条款的提示告知义务,且田某的猝死应认定为保险期间内发生的保险事故,因此判决保险公司赔偿周某等法定继承人60万元。保险公司不服一审判决,提出上诉。

北京金融法院经审理后认为,众包骑手具有工作时间碎片化、工作地点自由化的特征。将田某死亡的工作平台接单、手机通话记录与田某日常工作规律及手机日常使用规律进行对比,结合逻辑推理和日常生活经验,可以认定田某的猝死事件发生在保险期间内具有高度盖然性。

法院认定保单实际投保人系骑手田某。特别约定条款将“工作时间和工作岗位”作为保险公司承担保险责任的要件,属于隐性免责条款。保险免责条款提示说明义务的履行对象应当是实际投保人,骑手意外险投保模式特殊,保险公司对投保模式应系明知,不能仅依据公司向保险经纪人进行了提示说明而认定保险公司已向实际投保人履行了提示说明义务。因此法院驳回上诉,维持原判。

本案主审法官表示,2021年,人社部等八部门共同印发《关于维护新就业形态劳动者劳动保障权益的指导意见》,提出“不完全劳动关系”这一概念。本案有助于保护骑手等弱势金融消费者合法权益,充分发挥保险在分散被保险人风险、恢复生产经营、“救危济困”方面的保障作用,并有助于引导保险公司不断增强诚信经营意识。(据《中国青年报》)



宪法宣传进校园 法治教育伴成长

近日,贵州省铜仁市玉屏侗族自治县人民检察院检察官以法治副校长的身份,走进玉屏侗族自治县第四小学,开展“宪法进校园”普法宣传活动,讲授宪法主题教育课,普及宪法知识,让青少年认识到宪法就在身边。

蔡佳摄

浙江法院推动“仲裁友好型”司法环境建设

本报消息 近日,浙江省高级人民法院召开新闻发布会,首次向社会发布《浙江法院商事仲裁司法审查工作报告(2018-2023)》。

浙江法院自2018年开审由多部门办理归口到涉外商事审判业务庭统一办理的新模式。六年来全省法院共受理仲裁司法审查案件2864件,其中申请撤销仲裁裁决类案件占比最高,共收案2009件。

报告显示,随着浙江市场经济的不断发展,法治环境的不断完善,越来越多的企业和个人选择通过仲裁方式解决商事纠纷。2018年全省法院受理商事仲裁司法审查案件296件,2023年上升为646件,6年间增长了118%。

近年来,浙江法院努力营造“仲裁友好型”司法环境,对符合法律规定的仲裁裁决予以充分尊重和支持,6年来全省平均撤裁率仅为2.05%,远低于2023年全国法院平均撤裁率5.11%。同时对于存在程序瑕疵等符合法定撤裁情形的,履行监督职能,依法撤销仲裁裁决或通知限期重新仲裁,引导仲裁规范运作。

江西省检察机关“检护民生”专项行动已办理涉民生案件1.8万余件

本报消息 江西省人民检察院近日举办“做优‘检护民生’做实‘人民至上’”主题新闻发布会,通报全省检察机关开展“检护民生”专项行动工作情况。

“检护民生”专项行动开展以来,江西省检察机关围绕就业、医疗、食药、社保、住房、养老、环保等民生重点领域,聚焦劳动者、老年人、未成年人、残疾人等重点人群,共办理各类涉民生案件1.8万余件,开展民生小专项活动148个,推动相关行政部门完善民生服务机制132项。

江西省检察机关加大弱势群体权益保障,破解特定群体急难愁盼,积极参与根治欠薪专项行动,对情节恶劣、后果严重、经费支付仍拒不支付劳动报酬的犯罪嫌疑人依法提起公诉42件47人,追讨欠薪719万余元。支持农民工起诉1559人,帮助追讨劳动报酬2519万余元。以“零容忍”态度严厉打击侵害未成年人犯罪,部署开展严厉打击侵害未成年人犯罪专项行动,严厉打击涉未成年违法犯罪行为,起诉2024人,持续打击整治养老诈骗,起诉50人。

(据《法治日报》)

不减速避让前方变道车辆屡致交通事故

法院认为网约车司机故意碰瓷应被判刑并处罚金

■ 章宁旦

早上8时,正值早高峰时段,广东省广州市番禺区亚运大道上,车辆川流不息。其中有两辆轿车各行其道,保持较短距离。这时前车打转向灯变道,后方直行的网约车未及避让而被撞。网约车司机关某要求前车司机除维修车辆外,另赔偿误工费损失。因协商未果,关某一纸诉状告到法院,要求对方赔偿停运损失费1200元。

这是2023年发生的一起交通事故赔偿案,案件看上去事实清楚,但广州市番禺区人民法院法官发现,原告关某还有多宗案件正处于申请立案待审查阶段。关某身为有十余年驾龄的网约车司机,为何频频发生车辆碰撞、蹭蹭事故?法官根据线索抽丝剥茧,发现了隐藏在案件背后的玄机。

一年半内理赔41起

2023年5月,番禺区法院民一庭的冯法官收到一宗交通事故案卷材料。当看到原告姓名时,冯法官内心不由充满疑惑:“这个关某,是不是我之前审理的主张停运损失案的当事人?”

随后,冯法官查询立案审查系统,发现这是2023年关某的第三次起诉,其还有多宗案件正处于申请立案待审查阶段,都是主张肇事司机和保险公司赔偿停运损失。

按常理,发生交通事故,如果仅是造成车辆轻微刮蹭,双方当事人交警定

责后,基本会自行协商解决,而关某一人却有这么多起纠纷诉至法院,背后是否有数量庞大的交通事故发生?

为查明真相,冯法官发函请保险公司协助查询。保险公司很快反馈查内容:“2022年1月到现在,关某在我司累计有41条理赔记录,这些交通事故都是发生在对方车辆变道、转弯或借道时,而且都被认定对方全责。”

不同寻常的理赔频率,让冯法官提高了警惕。

“你是一名长年出车上路的老司机,为什么近一年来发生了那么多类似的交通事故?”2023年6月28日,该起交通事故纠纷案在番禺区法院开庭审理,冯法官在庭上询问关某。

“我每天开车十多个小时,从早到晚都在路上跑,不可能一直看清别人的变道……”关某这样解释道。

这起案件庭审结束后,关某再也没有发生过交通事故,他的车辆也未再投入运营。

随着调查逐渐深入,冯法官认为,关某提起的多宗民事案件背后,很可能是以碰瓷为手段非法获利。冯法官于是将该线索移送公安机关进行核查。

院。

“从视频画面中可以看到,关某的车辆没有避让前方的变道车辆。”对于行车记录仪拍摄的事故视频,番禺区人民检察院经检察官反复研究,发现在涉及关某的多起交通事故中,关某都存在未减速避让的情况。

除了事故发生过程存在异常,检察官还调查发现,关某在修车过程中有牟利情形,他除了向保险公司索要赔付金,向肇事车辆索要停运损失外,还从修车公司获取维修费返点。

“有很多次,关某的车并没有进行维修而是直接拿返点,而且还要求虚增维修时长、提供虚假证明。”修车公司负责人承认,关某确实存在通过修车造假牟利的情况。

高频率发生交通事故、车辆未减速避让,从固定修车公司拿返点、虚开维修证明要求误工损失……这些都成为本案定性为刑事案件的关键证据。今年7月,番禺区检察院以关某涉嫌诈骗罪向番禺区法院提起公诉。

持原判。

源头遏制类案发生

关某一案审判工作已结束,但法院并未止步于此。“能否从源头上遏制此类事件再次发生呢?”移送线索后,冯法官仍然一直关注着这个案子,思考如何从源头上治理,促进风险预警关口前移。

今年10月,番禺区法院向区内各网约车平台发出司法建议:“建议加强事前准入把关,对驾驶员的驾驶经历、交通事故责任、犯罪记录等背景情况核查,强化企业自律自管责任,建立健全大数据分析模型,实时监控车辆行驶情况和司机行为,建立预警机制,对事故率高的司机进行重点监控和提醒。”

番禺区法院副院长卜晓虹表示,希望用“一案结”防止“多案生”,从源头上遏制道路“碰瓷”犯罪,消除公共隐患,维护社会秩序,增强人民群众的安全感。同时,番禺区法院还向多家保险公司发出司法建议,建议强化系统性风险检测、评估和预警,形成“碰瓷”涉案人员名单,深化源头治理,加强与公安机关、司法机关的协作配合,定期调取车险理赔数据,锁定高度嫌疑对象,及时移送相关线索。

“番禺区人民法院的司法建议书有着很强的针对性和指导性。”保险公司专门回函表示,司法建议对于下一步开展高频碰撞风险事故的排查很有帮助,公司将加大力度自上而下推动完善大数据平台,同时积极向金融保险协会反映,形成合力共同预防打击道路“碰瓷”违法犯罪。

法官说法

本案承办法官认为,个别司机故意不避让放任碰撞甚至加速碰撞前方切道车辆,超过正常行驶范围,不应按照一般交通事故进行责任认定,而应按照各自过错承担民事赔偿责任。

根据行为人的主观目的和案件的具体事实情节,故意制造事故一方还可能构成故意毁坏财物、诈骗、保险诈骗罪等犯罪。在关某一案中,被告人频繁地放任乃至主动追求交通事故的发生,涉嫌违法犯罪,其据此主张的民事赔偿请求,本院依法驳回起诉。同时,鉴于被告人通过虚构一个因过失导致交通事故的场景,隐瞒真相骗取赔偿,符合诈骗罪的犯罪构成,故本院以诈骗罪追究其刑事责任。

法官提醒广大司机,要做到安全文明驾驶,切勿开斗气车、赌气车,更不要以身试法实施恶意“碰瓷”,否则将可能触犯刑法被追究刑事责任。(据《法治日报》)