

Z
海都记者
郑旭

Z
海都记者
陈晋

合同签订又解约 中介费得交吗？

平潭一男子通过中介和卖家签订了二手房买卖合同,但又私下和卖家解除合同,并拒付中介费;法院:即使交易未达成,若中介无过错,也应支付中介费

在二手房买卖过程中,通过中介公司的介绍服务买卖双方签订了合同,其后又因种种原因,不想继续履行合同义务,买卖实际上没有达成,那么中介费要不要支付呢?

近日,平潭法院受理了这样一起案件。张某通过中介公司和卖家汪某签订房屋买卖合同,但因为自己的一些原因,遂和汪某私下商量解除合同,相互免责。张某认为,买卖交易没有完成,中介费就无须支付。法院审理后认为,张某无实际证据表明中介公司对合同的解除存在过错,故不影响中介费的收取,张某应当偿还相应中介服务费并承担违约责任。

案件回顾 合同签了又解除 买家拒付3万中介费

2019年,张某找到平潭当地一家房产中介公司帮忙寻找合适的房源。经过努力,中介公司帮助张某寻得了汪某名下的一处房产。在中介公司的牵线下,张某和卖家汪某于2019年10月在中介公司签订了《房产买卖经纪合同》,约定房屋总价款105万元,在合同签订当天,张某付给了汪某部分定金。

法官说法 若中介公司无过错 解约也得付中介费

法院审理后认为,张某、汪某与中介公司签订的《房屋买卖经纪合同》是各方在协商一致的基础上订立的,是各方的真实意思表示,合法有效,对各方当事人均具有法律约束力,各方当事人应当依约履行。三方在合同中对中介服务费的支付时间、方式、条件、违约责任等进行了明确的约定。

但事后,汪某因为自己缺钱的原因,不断向张某索要后续款项,张某一时半会也给出不了那么多钱来交首付款,于是便和汪某商量,将合同解除后双方免责,这样一来大家都没损失。汪某见自己房子的后续款也没收回来,想来想去后便答应了张某的要求。

张某觉得买卖既然没有实际完成,那么中介就没有尽到义务,所以合同

此外,中介公司作为中介人已完成其促成买卖合同订立的基本义务,而张某和汪某自行解除合同,且未举证证明中介公司对合同解除存在过错,故合同解除不应影响中介服务费的收取。依据合同约定,张某应当支付中介服务费并承担相应的违约责任。

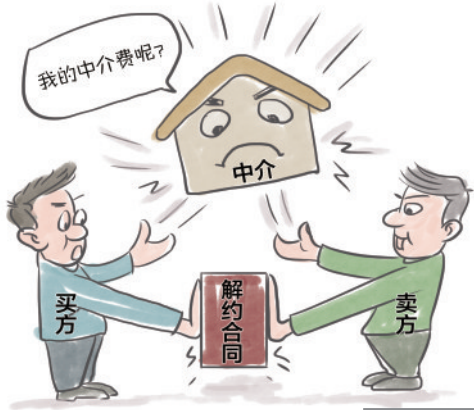
这时就会有人疑问:“是不是中介公司只要促

就无效,他也没必要因此支付中介费。但中介公司认为,张某的行为已构成违约,其已促成张某、汪某双方签订《房产买卖经纪合同》即视为中介服务完成,张某、汪某须依约支付中介服务费。

协商不成的情况下,中介公司遂向平潭法院提起诉讼,要求张某支付中介服务费3万元及相应滞纳金。

成合同订立,我们都应当支付中介费用呢?”

法官表示也不尽然,房产经纪公司在促成买卖双方签订房屋买卖合同时,负有对房产进行相应调查并如实报告的义务,若故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况,损害委托人利益的,将不具有中介报酬请求权。



杰清制图

法条点睛

《民法典》第九百六十二条 中介人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告。中介人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况,损害委托人利益的,不得请求支付报酬并应当承担赔偿责任。

第九百六十三条 中介人促成合同成立的,委托人应当按照约定支付报酬。对中介人的报酬没有约定或者约定不明确,依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的,根据中介人的劳务合理确定。因中介人提供订立合同的媒介服务而促成合同成立的,由合同的当事人平均负担中介人的报酬。中介人促成合同成立的,中介活动的费用,由中介人负担。

第九百六十四条 中介人未促成合同成立的,不得请求支付报酬;但是,可以按照约定请求委托人支付从事中介活动支付的必要费用。

丈夫私赠“小三”巨款 妻子起诉要回

根据《民法典》规定,夫妻对共同财产有平等处理权,对超出日常开支部分的财产,若私自处理,侵犯了另一方权利,被侵权方有权要求受赠方全部返还

法官说法 不正当关系 赠与行为判无效

永泰法院相关人士表示,经查明,郑黄与小邹长期保持不正当男女关系。其间,小邹名下账户存在数额较大且密集的现金存款记录,相应存款记录对应的现金存款凭条均由郑黄持有,后存款凭条被小蒋获取。经审查发现,存

款凭条与小邹账户流水对应金额达47.86万元。

永泰法院审理认为,根据一般生活经验,现金存款凭条应由存款人持有。结合小邹账户流水明细,可以认定郑黄持有的现金转款凭条是其向小邹转款形成。小邹虽抗辩称

郑黄给自己的转款并非赠与,却未能提供有效证据。因此,法院认定相应款项均为赠与。

承办法官表示,结合小蒋两次起诉,以及小邹明知郑黄与小蒋存在婚姻关系,却仍与其保持不正当关系,郑黄向小邹的相

应支付侵犯了小蒋的合法权益且违反公序良俗,因此,郑黄给小邹相应的赠与行为属无效。

最终,永泰法院在扣除其间小邹向郑黄支付的4万元后,判决小邹应向小蒋返还赠与所得43.86万元。

案件回顾 手机发现巨额转账 原来丈夫有“小三”

2003年,小蒋与同村的郑黄(化名)结婚。婚后郑黄长期在外,耐不住寂寞的他,竟和小邹发展成为不正当的两性关系。

2018年的一天,小蒋在丈夫的手机上发现了多条转账信息,且数额巨大,郑黄以生意需要资金周转为由,敷衍过去。但之后,小蒋又发现丈夫频繁向同一账户转账且数额

很大,就起了疑心。

之后,小蒋发现丈夫有了“小三”小邹,便于2018年8月24日向法院起诉,要求小邹偿还20万元。但在这之后,丈夫依然和小邹保持不正当两性关系,且转了许多资金给她。小蒋再次起诉到永泰法院,诉请确认丈夫对小邹的赠与行为无效,并要求小邹返还相应钱款。

法条点睛

承办法官介绍,《民法典》第1062条规定,夫妻对共同财产有平等的处理权。在婚姻关系存续期间,夫妻一方向第三者赠与超出日常生活所需的财

产,事后也未得到配偶追认,属于擅自处分夫妻共同财产,侵犯了另一方对共同财产的所有权。且夫妻共同财产一般应认定为共同共有,被侵权一方有

权要求受赠与方予以全部返还。

此外,根据《民法典》第153条规定,“违背公序良俗的民事法律行为无效”,即《民法典》明确,将

“公序良俗”作为民事法律行为效力认定的条件,而不仅是内心的道德评判。所以,本案中小蒋主张赠与无效,诉请小邹返还,于法有据。

违背公序良俗的民事法律行为无效