

微信聊天记录能否代替对账?

在平潭法院近期审理的一起房产经纪佣金诉讼纠纷中,法院认为微信聊天记录仅为单方说辞,不能获得法院支持



拍案说法

N海都记者 梁展豪
通讯员 周佳雲

案情回顾:微信聊天记录里的“佣金40万元”

平潭某房产经纪店与福建某置业公司于2019年10月签订《置业分销合作框架协议》及《补充协议》,双方在协议中就合作方式、业绩确认及分销服务费支付流程等事项均进行了明确约定。但双方因佣金对账问题发生争执,并诉至法院。

平潭某房产经纪店诉称福建某置业公司拒绝支付双方已经确认的佣金,侵害了其权利,请求法院判令福建某置业公司支付其欠付佣金40万元。“我方和被告有长期合作,虽然签订了合同,但在合作过程中,为了方便,对账采用了微信聊天确认的方式,这是我们长期以来形成的交易习惯,我

们已经提供了微信聊天记录、签单明细、佣金表来证实。”平潭某房产经纪店代理人陈述道。

福建某置业公司则辩称双方签订了合作协议,协议明确约定支付分销服务费的前提是客户成功购房、结算资料齐全且其收到开发商或合作方支付的全部佣金。现平潭某房产经纪店主张的佣金均未经其确认,故请求驳回平潭某房产经纪店全部诉请。“我们支付佣金的前提之一是对方要提供《推荐客户到访确认单》《推荐成交确认单》,就算按照交易习惯,也至少需要双方共同确认。但是对方提供的签单明细、佣金表

“奔前忙后,带客户看房、谈判,这一单总算是成交了!”“这个楼盘的佣金还是很可观的,我都计划好先安排一场旅游犒赏自己。”……两职员正满怀期待,岂料辛辛苦苦跑来的业绩,却是竹篮打水一场空!究竟是什么原因导致二人所在的平潭某房产经纪店催讨佣金的诉讼请求未获法院支持呢?

提醒:微信对账需要注意哪些?

承办法官通过类案检索发现,该案例折射出的诸多风险点在房地产经纪行业普遍存在,法官在此做以下几点提醒。

一、滚动结算有风险,对账确认需及时。现实中很多企业不能及时支付佣金,为提高交易效率,就会选择滚动式结算。但如不及时梳理交易情况,制作对账单,在发生纠纷时,对于交易情况的梳理可能耗时费力,且若证据保管不慎,出现遗失,就更难以查明事实。

二、微信对账有风险,对账形式需规范。房地产经纪行业中,佣金对账业务多采用微信方式进行,

这种对账方式蕴含的风险较大,建议尽可能选择线下对账,要求对方加盖公章,并由其法定代表人或授权代表签名确认。

1. 审核对接人身份。在微信对账前,必须审核对接人身份,要求对方出示相关证明材料,确保其有权代表对方公司,否则可能在诉讼时被对方钻空子,以联系人无权代表为由进行抗辩。

2. 规则确立在前,习惯形成在后。鉴于房地产经纪行业中存在长期合作关系,故在初期需双方共同确立规则,并在合作过程中主动遵循积极形成稳定交易习惯,以便在诉讼

中争取更多主动权。

3. 对账需提请对方盖章并签字确认。电子证据往往在真实性和关联性方面存在瑕疵,故建议在业务对接中尽量取得对方盖章并签字确认的文件,以供出现纠纷时作为证据之用。

三、诉讼时效有期限,主张债权需快速。滚动结算方式经常导致债权人在提起诉讼后才发现部分债权已超过诉讼时效,此时对方若提出诉讼时效抗辩,那么债权人就陷入十分不利的境地。因此,即便是长期合作关系,也应当快速明确地向债务人主张债权,以此中断诉讼时效,避免在诉讼中被动。

小学食堂里 白鹇来“蹭饭”

南安市码头镇

海都讯(记者 杨江参 通讯员 尤慧玲 文/图)“哇!这是什么鸟?”“哇!它的尾巴好长,看起来好特别!”4月20日中午,泉州南安市码头镇码头中心小学的食堂里热闹非凡,一群小学生正围着欣赏“不速之客”——一只不知从何处飞来“蹭饭”的“大鸟”。“同学们,这只小动物在日常生活中并不常见,可能是国家保护动物,我们赶紧联系警察叔叔吧!”一名老师说道。

接警后,南安市公安局码头派出所民辅警迅速赶往现场。只见这只“小精灵”通体橄榄褐色,羽冠

近黑色,嘴粗短而强壮,翅稍短圆,尾长。经初步辨认,该动物系国家二级保护动物——白鹇。随后,民警小心翼翼地将白鹇从食堂“请”了出来,并联系了码头林业站的专业人士到场,最终确认是白鹇鸟,属雌性。

“同学们,这是白鹇鸟,国家二级保护动物,被誉为‘林中仙子’,以各种昆虫、植物根茎、一些果实种子作为食物……保护野生动物人人有责,以后如果同学们发现受伤或被困的野生动物,不要私自捕捉,请及时联系公安、林业或专业救助部门进行救



民警和林业部门工作人员放生白鹇

助,让我们一起争做保护野生动物的小卫士吧!”民警顺势为在场的同学们上了一堂“零距离”的野生动物保护课。

在确认白鹇鸟身体状态良好且具备野外生存能力后,民警和林业部门专业人士一起将其带到山林中放归。

民警多方辗转 为3岁女童落户

海都讯(记者 唐明亮 通讯员 陈婧 陈铭)“这个户口终于落上了,我这才总算踏实了,孩子大了,没有户口上学都报不上名,太感谢你们了。”日前,莆田仙游的刘女士带着一面锦旗来到了鲤城派出所,感谢民警为她的养女落了户口,解决了自己的一大块心病。

原来,3年前,刘女士在小区门口捡到了一个被人遗弃的女婴,给她取名盈盈,盈盈慢慢长大,给刘女士的家庭带来了许多欢声笑语,但盈盈没有户口,一直是刘女士心头悬而未决的大难题。今年4月,3岁的盈盈马上到了可以上学的年纪,因为没有户口无法

正常入学。

“我想给她办户口,但我年纪也比较大了,自己什么都不懂,这个孩子的户口,你们一定要帮帮我。”刘女士只好求助鲤城派出所。

办理入户需要核实盈盈为非拐卖儿童、非已登记户籍人员,还需入户走访、调查取证、信息采集……每一项都极其考验耐心和细心。为了解决盈盈的户口问题,民警四处奔走,调查取证,积极联系村干部,多次走访邻居了解详情,随后民警将收集的材料递交上级部门,并在上级部门的指导下,多方补充相关材料,最终顺利为盈盈依法办成入户手续。

关于逾期不接受处理被扣留车辆的公告

根据《公安机关办理刑事案件程序规定》《公安机关办理行政案件程序规定》《公安机关涉案财物管理若干规定》《福州市公安机关涉案财物管理暂行办法》等相关规定,现对我局截至2022年12月依法扣划的涉案车辆进行公告,请车辆所有人在见此公告后六个月内持相关证件前来认领,未办理认领手续的,我局将依法予以处置。联系人:何峰,联系电话:18065138742。

特此通告。

福清市公安局2023年4月22日

序号	车牌号码	车辆类型	车辆颜色	车架号	发动机号
三山派出所					
1	无	两轮摩托车	蓝黄色	无	9802176
2	无	两轮摩托车	黑色	02148	051079
3	无	两轮摩托车	黑色	2013052270	1051079
4	无	两轮摩托车	黑色	LBMPJE37C1036026	1051079
5	无	两轮摩托车	红色	无	130218162
6	无	两轮摩托车	黑色	无	无
7	无	两轮摩托车	黑色	无	无
8	无	两轮摩托车	黑色	ZPPCJL3426004002	0234746
9	无	两轮摩托车	黑色	LCCKZC2K268A29973	10509034
10	无	两轮摩托车	黑色	LKKQCK385CA351371	HC513171
11	无	两轮摩托车	黑色	X6T3JA1E53028	1543100
12	无	两轮摩托车	白色	TC0K0170100	141307105
13	无	两轮摩托车	红色	无	0078219
14	NVRNOM	两轮摩托车	灰蓝色	无	无
15	无	助力车	银灰色	IAY1013A7DY138621	无
16	无	两轮摩托车	黑色	无	XS150FM1
17	无	两轮摩托车	黑色	LD7A5012F070077	1306015
18	闽AV4709	两轮摩托车	银灰色	无	无
19	无	两轮摩托车	黑色	无	无
20	无	两轮摩托车	灰蓝色	LCICCP50BA000291	无
21	无	两轮摩托车	白蓝色	YMIJAA687A301771	无
22	无	两轮摩托车	黑色	无	无
23	无	两轮摩托车	黑色	2012040150	2037224
24	无	两轮摩托车	黑色	A10P91D9D801700	1050800
25	福清C3628	电动车	黑色	195621808305079	无