2023年4月22日 星期六 责编/周德庆 美编/建隆 校对/卓敏



# 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

护 拍案说法

N海都记者 梁展豪 通讯员 周佳雲

"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?

#### 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

全是单方制作的,且微信聊 天记录也正好能证实我方 从来没有以任何方式确认 过欠付佣金。"福建某置业 公司的代理人反驳道。

平潭法院经审理认为, 双方签订的《合作协议》合 法有效,双方均应恪守履 行,且平潭某房产经纪店主 张的分销服务费数额不小, 其更应以审慎态度对待签 约及履约行为,并保留相应 的履约证据。而平潭某房 产经纪店所提供的微信聊 天记录仅为单方说辞,故判 决驳回平潭某房产经纪店 的全部诉讼请求。

该案经福州市中级人 民法院驳回上诉,维持原

#### 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。

#### 南安市码头镇

## 小学食堂里 白鹇来"蹭饭"

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"诵体橄榄褐色,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 中的旧。

### 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 个户口终于是落上了,我这 心总算踏实了,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,多方补充相关证明材 料,最终顺利为盈盈依法办 成入户手续。

#### 

福洁市公安局

LBMPIE3

Т	无	两轮摩托车	黑色	无	150FMG
T	无	两轮摩托车	紅色	LZPPCJL4226003355	0200846
Т	无	两轮摩托车	黑色	LWATCJP339D8014521	101018008
Т	无	电动助力车	黑色	无	09105375
t	无	两轮摩托车	深蓝色	KT48O-3	067513
Ť	WF691	两轮摩托车	黑色	无	51030502
T	无	两轮摩托车	黑棕色	无	无
T	SUPER 助力车	电动助力车	银灰色	0505	0910037
Т	HK8888	两轮摩托车	白色	LZYTCJDZ2H0410707	1070072
T	闽 ADF742	两轮摩托车	黑色	LC6T1328	1520MI-3
T	无	两轮摩托车	红黑色	无	无
T	无	两轮摩托车	里色	光	11007
Ħ	厂编号98181621	两轮摩托车	里色	光	无
f	无	两轮摩托车	黄色	光	无
Ť	无	两轮摩托车	里色	豪爵	906
t	无	两轮摩托车	里色	无	无
t	无	两轮摩托车	里色	LYMTJAA61CA716832	zy151QM
Ť	HAODA	电动车助力车	里色	KWTCIKZC1962019	无
t	无	两轮摩托车	天蓝色	无	无
t	⊞ A6116G	两轮摩托车	里色	光	F0004868
Ť	无	两轮摩托车	黑色	光	1203
T	HONDA	两轮摩托车	黑色	WH52QMI-D	11500983
T	无	助力车	黄色	141996201007	090605
Ť	无	两轮摩托车	里色	007118	H0354770
Ť	无	两轮摩托车	银灰色	无	5106028
Ť	无	两轮摩托车	银灰色	光	M20102
Ť	无	助力车	银灰色	无	1203206
Ť	⊞ A8038F	两轮摩托车	里色	LC6PC12JXD0034921	DZ281539
t	无	两轮摩托车	苗色	无	2013912
t	无	两轮摩托车	银灰色	光	ck03913
t	无	两轮摩托车	里色	无	无
t	无	两轮摩托车	里色	YSTCIPB1031200	120100
t	无	两轮摩托车	黑色	无	11031
t	无	两轮摩托车	银灰色	无	无
t	光	两轮摩托车	银灰色	光	182558
t	无	两轮摩托车	東红色	光	无
t	光	两轮摩托车	苗色	WY20130901052	130324
+	无	助力车	里色	无	1206013
t	YOCHI	两轮摩托车	打色	无	5005494
t	HOONDA	两轮摩托车	银灰色	无	无

68	心艺	两轮摩托车	灰色	65021400027720	无
69	ZUZUKI	两轮摩托车	黄色	20100627701	9603161
70	YUEIIN	两轮摩托车	黎色	无	无
71	SDH12-22A	两轮摩托车	银灰色	无	无
72	豪爵	两轮摩托车	里色	无	无
73	DAFIER	两轮摩托车	红色	无	无
74	乐驭	助力车	银灰色	无	无
75	无	助力车	银灰色	LFFTOJKK6F156302	150560
76	无	两轮摩托车	黑色	无	07100604
77	闽 A93A20	两轮摩托车	黑色	无	无
78	无	两轮摩托车	黑色	LY0100705014	100772
79	无	两轮摩托车	黑色	无	B00B1771
80	无	两轮摩托车	黑色	LSZPEAJSXE27F0304	10285804
81	无	两轮摩托车	黑色	07003827	F401-398650
82	无	两轮摩托车	红色	081921504001594	无
83	无	两轮摩托车	黑色	无	91900715
84	无	助力车	灰棕色	无	1105064
85	(重) A8816F	两轮摩托车	黑色	无	无
86	MU265	两轮摩托车	黑色	40071675	D025783
87	无	两轮摩托车	黑色	CTM100-8	06043147
88	无	两轮摩托车	黑色	6J3AX606043147	无
89	无	两轮摩托车	红色	无	H0102292
90	(虫 A3756D	电动车	黑色	LFYHJBTC8L0012365	无
91	无	电动车	黄色	100067	无
92	无	两轮摩托车	黑色	无	82005404
93	无	两轮摩托车	黑色	JK281000851	00C91337
94	车牌 WL160	两轮摩托车	黑色	无	60221100
95	无	两轮摩托车	黑色	LC52BJTC701074819	C9377541
96	无	电动车	灰色	LXCTJ32A2F5302507	无
97	无	两轮摩托车	深紫色	LBRSTJC19E000059	无
98	闽 A0102T	两轮摩托车	黑色	LX6P536BF1725494	F1725494
99	无	两轮摩托车	黑色	无	10221580
100	无	两轮摩托车	藍色	9N54157	C960725
101	无	两轮摩托车	白色	HY20130589	无
102	无	电动车	红色	LAEEA141X96201582	无
103	无	两轮摩托车	黄色	2TCAJB3101215	无
104	无	两轮摩托车	黑色	01700260	无
105	无	两轮摩托车	黑色	无	080196029
106	无	两轮摩托车	黑色	无	无
107	无	电动车	黑色	无	4050346
108	龙恩车行	三轮车	藍色	无	无
109	无	两轮摩托车	黑色	LFFYJ4CXJIE00362	无

110	无	两轮摩托车	黑色	LP5PCJF0470200517TM157FMI	7ZA180J60
111	无	两轮摩托车	黑色	无	100906002
112	无	两轮摩托车	黑色	无	22Z00118
113	无	电动车	黑色	1988212	无
114	无	电动车	白色	1006065	无
115	无	两轮摩托车	银灰色	无	1270956
116	无	两轮摩托车	红色	LJ5PE1E32D1016428	L157EMI-31301P642
117	无	两轮摩托车	黑色	LFUE3KLF98	无
118	職D DV2045	两轮摩托车	红色	LD3PCJ6J0D1338201	13137915
119	无	两轮摩托车	黑色	20110707232	1108480
20	无	两轮摩托车	红色	无	无
21	无	两轮摩托车	黑色	无	无
22	无	两轮摩托车	黑色	YF0JLC3D8100	D8100421
23	无	两轮摩托车	棕色	1082	1010145
24	无	电动车	银灰色	LYMTJAA428A501840	无
25	无	两轮摩托车	红色	00102	715000184
26	无	两轮摩托车	黑色	无	无
27	无	两轮摩托车	黑色	无	137B00143
28	无	两轮摩托车	黑色	LJLTCF88K3C09854	190301854
29	无	两轮摩托车	黑色	L5DTAFNY13F010242	130103375
30	闽 A62A12	两轮摩托车	黑色	LW0PCJL27H0004193	17007062
31	无	电动车	黑色	826165	130206165
32	无	两轮摩托车	银灰色	GD2012050	120426
133	无	电动车	黄色	08192141003	无
134	无	两轮摩托车	黑色	L5DPCJB60DAS00092	131200197
35	无	电动车	黑色	03102067	无
136	无	电动车	黑色	AB0377	1504056
137	无	两轮摩托车	黑色	无	无
138	无	两轮摩托车	红色	3A2922797	A3509279
139	国 AM2P88	两轮摩托车	绿色	K09C0234	PC2003S
140	无	两轮摩托车	紫色	PCZBJTFXK1060175	k9020175
41	闽 A20343	两轮摩托车	红色	6109341	009354
142	无	电动车	灰色	无	无
143	无	两轮摩托车	绿色	无	无
144	无	普通三轮摩托车	蓝色	B10H0959	无
145	无	普通三轮摩托车	蓝色	030604	无
146	无	普通三轮摩托车	蓝色	GH002622	无
147	无	普通三轮摩托车	蓝色	0310214	无
148	无	普通三轮摩托车	蓝色	3680336	无
149	鄂BG0733	普通三轮摩托车	蓝色	无	1B2051440
150	无	普通三轮摩托车	红色	7312329	无
151	无	普通三轮摩托车	藍色	143713667	无