



南国都市报6月22日讯(记者林文泉)日常生活中,房屋买卖多数需要通过中介公司来完成交易,如果中介公司带客户看房后,客户通过其他人购买同一套房屋,是否属于“跳单”行为,是否需要承担相关费用呢?近日,海口市琼山区人民法院审理了一起类似案件,依法判决客户行为不属于“跳单”,仅需支付500元相关服务费用。

中介公司带客户看房后 客户找他人购买房屋 是否“跳单”?

2023年8月,原告某房地产营销策划公司与被告刘某签订了《房屋委托代理合同》,主要约定:在合同签订前,被告已通过原告提供的中介服务实地查看了海口市琼山区某小区房屋,并首次获知该房源信息,被告委托原告代为处理订房、购房等事宜。在委托代理期限及本合同终止后六个月内,被告(含被告近亲属及被告所在企业)绕过原告购买或租赁房屋的,视为原告完成委托事项,被告应向原告支付服务费和违约金。

此后,因对案涉房屋购买价格未达成一致,原、被告解除合同。合同解除后,被告通过案外人某房地产经纪公司,成功以低于原告的房屋报价价格购买了同一套房屋。原告认为被告“跳单”违反合同约定,应视为原告完成委托,据此向法院起诉要求被告支付违约金及服务费用。

琼山法院审理认为,此案的关键在于被告通过其他中介公司,购买同一套房屋是否属于“跳单”。判断是否构成“跳单”,主要看被告是否利用了原告提供的房源信息、机会等条件。本案原告并非独家代理案涉房源,且根据审理查明,原告在合同履行过程中明显存在服务不到位的情况,在原、被告协商一致解除合同后,被告通过其他中介公司获得同一房源信息,并通过其他中介公司以低于原告的房屋报价价格购买了同一套房屋。被告作为买方有权选择服务更好、房屋报价更低的中介公司促成房屋买卖合同成立,并不构成“跳单”违约,但

考虑到原告确为被告提供了相应的服务,法院最终判决被告向原告支付500元服务费,并驳回原告的其他诉讼请求。

法院释法

中介公司接受客户代租代售房屋委托后,能否限制客户不能再与其他中介公司进行签约?

琼山法院介绍,房地产市场提倡自由交易,客户有权在不违反合同约定和法律规定的情况下自由选择其他中介公司进行签约。

客户再行委托第二家中介公司对同一套房屋代租代售,是否属于“跳单”?

法院回应,虽然前期已与中介公司进行接触或签约,但在该中介公司非独家代理的前提下,客户有权选择服务更好、房屋报价更低的其他中介公司进行签约,该行为不属于“跳单”。

中介公司已提供相应服务,但最终无法成功促成交易的情况下,中介公司是否只能自认“亏本”?

根据《中华人民共和国民法典》规定,关于中介人报酬请求权的规定,虽中介人未促成合同成立,无法请求支付报酬,但对于其从事中介活动所支出的必要费用,仍可要求委托人支付。

文昌两农户争一头牛犊 “亲子鉴定”断谜案

南国都市报6月22日讯(记者吴岳文/文/图)给牛做“亲子鉴定”,这事发生在文昌,究竟是为哪般呢?原来,这要从一头小牛走失说起……近日,文昌法院锦山巡回法庭在田间对这起“牛犊权属谜案”进行了审理宣判。



法官来到地头调查“牛犊权属谜案”。

“这头牛犊是我家的,它的花斑跟我家母牛左腹的纹路一模一样。”去年的一天午后,文昌市锦山镇农户韩雄(化名)攥着被汗水浸透的草帽,追至邻村符永旺(化名)的牛群时,田埂上正扬起滚烫的热风。作为习惯了“散放散养”的养殖户,韩雄常年将牛驱赶到村庄周边的草地觅食,从未想过没打耳标的牛犊会成为矛盾导火索。

得知韩雄来索要牛犊,符永旺牵着牛犊后退几步,手掌抹过牛背甩出那句“有本事让牛喊你爹”时,韩雄望着牛犊甩动的尾巴突然想起:自家牛犊走失那晚,母牛曾在这片田垄发出过哀鸣。

双方闹到了锦山派出所。在调解室里,民警指着监控录像里模糊的牛群影像叹气:“没标记,难认啊!”韩雄有点气馁,但他不服气,将此事诉至法院。

受理此案后,文昌法院锦山法庭的韩法官翻看诉状后决定:“亲子鉴定就能搞定。”这个在乡镇法庭干了20年的老法官,深谙乡间纠纷的“诊疗之道”。

当鉴定机构的采样箱在田头打开,三头牛不安地走动。“按住牛耳,轻一点!”法官蹲在牛犊身边叮嘱,让韩雄和符永旺按住牛头。符永旺盯着棉签上沾着的牛耳组织液,突然嘟

囔:“去年我家母牛生崽时,确实听见隔壁田埂有牛叫。”这句话被法官悄悄记在勘验本上。

采样结束后,韩法官对韩雄说:“回去等结果,这头小牛要是你的,你得给符永旺饲养费;要不是,你得请他喝顿酒。”这句带着泥土味的调解词,让气氛突然欢快起来。

近日,锦山巡回法庭审理此案。“断牛案”的庭审就设在田间。当鉴定报告摊在田头矮凳上时,符永旺看着看着,手有点颤抖。鉴定结果显示这头牛犊跟韩雄家母牛有生物学母子关系。韩法官随后当场宣判,这头牛犊归韩雄所有。符永旺松开了攥着的缰绳,这头牛犊随之跑向韩雄家的母牛身边。

法官说法

锦山法庭的韩法官表示,公民的合法财产受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。小牛经鉴定与原告韩雄饲养的母牛具有生物学母子关系,故被告符永旺应将错牵的小牛返还给原主。同时,数千元鉴定费未被确认小牛归属方承担,此案争执的小牛属于韩雄所有,故该笔鉴定费应由符永旺承担。



给牛做DNA鉴定采样。