

签完合同绕过中介过户房屋

法院:客户构成“跳单”,应承担相应违约责任

买卖双方经中介公司工作人员介绍,签订了房屋买卖合同。后该工作人员离职,却继续为买卖双方办理了过户手续。该行为是否构成“跳单”?中介公司能否要求买方支付佣金?近日,芝罘法院发布一起典型案例,法院最终认定此种行为构成“跳单”,中介公司有权要求买方支付佣金。

签订房屋买卖合同后 绕过中介找离职员工过户

2022年7月,彭女士与丈夫季先生欲购置某小区房屋,在某中介公司工作人员褚先生的介绍下,夫妻二人与房屋出售方签订了《房地产买卖居间协议》与《房地产买卖合同》。当日,夫妻二人与中介公司签订了《佣金确认书》,约定本次房屋交易的佣金为5万元。

2022年8月,褚先生从某中介公司离职。夫妻二人得知该情况后,与房屋出售

方一起再次找到褚先生,表示希望由其帮助继续完成交易。褚先生答应了下来,并顺利为买卖双方办理了过户手续,为此彭女士先后两次向褚先生个人支付佣金共3万元。

后来,某中介公司售后人员通过电话询问彭女士关于房屋交易的情况,彭女士称已与房屋出售方解除合同,自己不再想购买房屋。然而,中介公司却发现房屋已



经完成了过户交易,买卖双方仍是彭女士夫妻二人和原出售方。

中介公司认为,彭女士夫妻二人的行为已经构成“跳单”,故起诉要求其支付佣金5万元以及逾期付款违约金。

彭女士夫妻二人共同辩称,房屋的带看与合同的签订都是由褚先生个人负责,且自己也已经支付佣金给褚先生,故不同意向中介公司支付佣金。

法院认定此行为构成“跳单” 判决买方向中介支付部分佣金

法院审理后认为,《房地产买卖居间协议》与《佣金确认书》所签署的主体是彭女士、季先生与某中介公司,合同系各方真实意思表示,合法有效。褚先生的离职并不导致《房地产买卖居间协议》的解除,故双方应当继续按约履行。

褚先生在作为某中介公司的员工时,已经代表了某中介公司为彭女士夫

妻二人提供了房源筛选、带看房屋、协助买卖双方商谈价格并签订合同等中介服务。后彭女士夫妻二人知悉褚先生离职,自此褚先生的行为已无法继续代表某中介公司,故彭女士向褚先生支付佣金并不能视为已经向某中介公司履行了付款义务。因此,彭女士夫妻二人绕开某中介公司,通过褚先生继续完成案涉

法官说法:“跳单”行为构成违约 买卖双方都要诚信履约

《中华人民共和国民法典》第九百六十五条规定:“委托人在接受中介人的服务后,利用中介人提供的交易机会或者媒介服务,绕开中介人直接订立合同的,应当向中介人支付报酬。”实践中,房屋买卖双方通过中介人提供的房源信息签订中介合同并享受其提供的相应服务,如果擅自跳开中介人,自行或者通过委托其他中介人完成交易,该行为通常被认定为“跳单”。

“跳单”行为构成违约。本案中,彭女士夫妻二人与中介公司签订中介服务合

同,约定的佣金是5万元,后其通过褚先生完成交易仅需支付佣金3万元,看似得了“优惠”,但这一行为却构成违约,进而需要承担违约责任。

主张全部佣金应以提供完整服务为前提。本案中,褚先生作为中介公司员工,已经代表公司为彭女士夫妻二人提供了案涉房屋信息、带看房屋、签订合同的前期中介服务,而其离职后为彭女士夫妻二人提供的剩余服务已不能代表原中介公司,故不能认定中介公司已经按照合同约定提供了

房屋交易的行为构成“跳单”,应承担相应违约责任。

据此,法院依据中介公司实际完成的中介服务内容程度,判决彭女士夫妻二人向中介公司支付佣金1万元及逾期利息。

一审判决后,双方当事人均服判息诉,该案判决已生效。

全部的中介服务,由此本案中法院仅支持中介公司获赔部分佣金。

房屋买卖相关交易方均应诚信履约。买方若为了一时的优惠而选择“跳单”,除了必须向中介公司支付佣金外,还可能因违反合同约定额外支付违约金,并卷入诉讼而耗费更多的时间、精力;对于中介公司和从业人员而言,要恪守职业道德,切实履行忠诚义务,离职后应当妥善完成工作交接,对待客户诚实守信、尽职尽责。

YMG全媒体记者

法条链接

《中华人民共和国民法典》
第七条 民事主体从事民事活动,应当遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺。

第九百六十一条 中介合同是中介人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务,委托人支付报酬的合同。

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,由该合同的当事人平均负担中介人的报酬。



草本润肠道 通必顺胶囊“双11”特惠

通必顺胶囊甄选郁李仁、火麻仁、芦荟等草本原料精制而成,经功能试验验证,具有改善胃肠道功能(润肠通便)的保健功能。不含违禁成分,遵循膳食补充原则,温和呵护肠道。

“双11”专属礼遇:活动期间,购买2周期产品(共10盒),即赠送1周期同品,为日常护肠提供持续支持。

适宜人群:存在便秘困扰者
本品由芝罘区文化宫西街好孝心健康用品超市专属经销,咨询订购可致电:6043285。

温馨提醒:1.保健食品不是药物,不能代替药物治疗疾病;2.食用后若出现明显腹泻,请勿继续食用。不适宜人群:孕妇、哺乳期妇女、慢性腹泻者。

蜂胶胶囊 晚报读者 团购5天



蜂胶胶囊原料来自长白山地区纯天然绿色蜂场,采用先进生产技术——超临界CO₂流体萃取技术,总黄酮含量高,每百克含量达到7.0克。

适宜人群:免疫力低下者。不适宜人群:少年儿童、孕妇、哺乳期妇女、蜂产品过敏者。

好消息:标价99元/瓶,现晚报读者团购补贴价12瓶仅需365元,每人限购两份。晚报订报客户凭报纸另外赠送3瓶价值199元(3个月用量)的硒元素一份。活动仅限5天。(本报订报读者优先享受)

团购热线:0535-6043285

团购经销地址:芝罘区文化宫西街好孝心健康用品超市。 本品不能代替药品。

最高检:部分建设工程 存在先施工后招标等违法行为

最高人民检察院10月21日发布办案统计情况显示,2025年前三季度,全国检察机关共办理建设工程施工合同纠纷民事检察监督案件4800余件。

检察机关办案发现,在部分建设工程中,存在先施工后招标、轮流坐庄、围标、招改议标等违法行为,违反招标投标管理制度,破坏市场秩序。有的承包方或以劳务分包名义将案涉工程整体交劳务分包企业施工,或以内部承包名义将工程分包给与其不具有劳动关系

的人员进行施工,相关企业或个人通常不具备建筑工程施工资质,存在安全风险。

据介绍,检察机关下一步将继续强化检察监督与司法审判、建筑行业监管联动,推动加强建设工程项目管理,积极维护建筑业市场秩序。检察机关提醒:应当严格落实招标投标制度,杜绝违法分包、转包,确保建设工程质量安全,促进建筑行业健康、有序、可持续发展。

据新华社