

张杰谢娜夫妇被指购房“跳单”事件

一度在网络上闹得沸沸扬扬，

当时爆料人声称：

张杰谢娜夫妇欲购买位于思南公馆的豪宅，

但在带看之后却绕过自己购房，

属于跳单行为。

近日法院对这一纠纷引发的案件

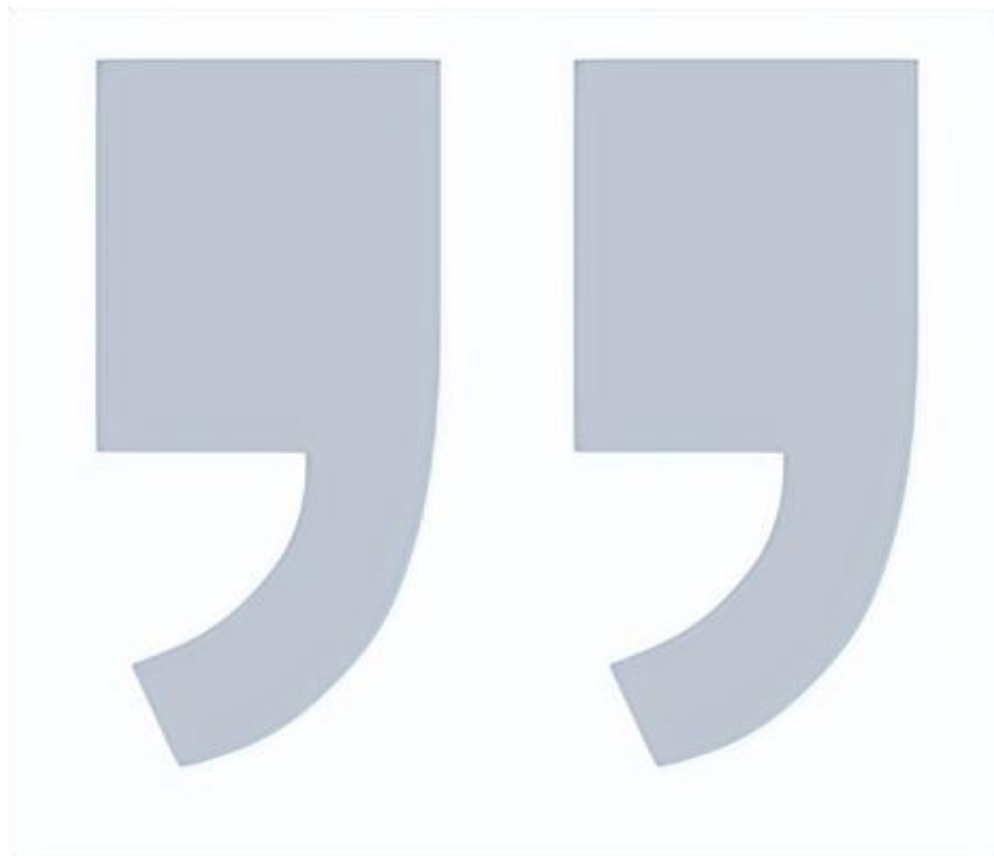
作出了一审判决，

认定谢娜不属于跳单。

( 此前报道：冲上热搜！判了！法院认定谢娜张杰不存在跳单 )

那么，什么是“跳单”？

认定跳单与否的关键又在哪里呢？



圆桌主持 陈宏光

本期嘉宾

上海光大律师事务所 潘轶

上海尚法律师事务所 和晓科

上海中夏律师事务所 李晓茂

认定“跳单”一般以签订合同为前提

对于买卖或者租赁房屋，一般来说认定“跳单”的前提是签订了中介服务协议

。

李晓茂：

所谓“跳单”本身并非法律概念，而是中介行业的行话，一般是指买卖或租赁双方通过中介居间服务取得联系，商谈房屋买卖或者租赁事宜，但是随后避开中介自行成交或委托其他中介成交，从而逃避或少付中介费的行为。

对于这种情况《民法典》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。

虽然《民法典》的规定中，并未明确要求双方具有合同关系，仅规定“委托人在接受中介人的服务后……”但一般来说，这种服务应当是基于合同的服务，即明确了委托人要求中介人提供服务，中介也同意提供服务。



实践中，如果某处房源属于独家委托，那么认定跳单相对容易一些，因为买卖行为必然利用了中介提

供的交易机会或者媒介服务。但

如果某处房源在多家中介处挂牌，委托人绕开佣金较高的中介，选择佣金较低的中介完成交易，是否构成跳单就存在认定的难点。

因为委托人此时会主张，自己也同时从佣金较低的中介处获知了交易机会，并选择其提供的媒介服务。

2011年12月最高人民法院发布第一批第一号指导性案例《上海中原物业顾问有限公司诉陶德华居间合同纠纷案》明确，当卖方将同一房屋通过多个中介公司挂牌出售时，买方通过其他公众可以获知的正当途径获得相同房源信息的，有权选择报价低、服务好的中介公司促成房屋买卖合同成立，行为并没有利用先前与之签约中介公司的房源信息，不构成违约。

### 如何避免因“跳单”遭受损失

无论对于委托人还是中介人来说，我认为都有必要细化合同约定，将一笔固定数额的报酬，化解为与服务的内容、环节相对应的具体费用。

和晓科：

中介在碰到“跳单”这一情况的时候，既享有违约赔偿请求权，又有居间报酬请求权。

目前一线城市房价较高，而中介的佣金又是根据交易价格的固定比例收取的，总体来说佣金还是比较高的，而且通常并不细分佣金包含哪些服务、在促成交易后一次性收取。

但从中介提供的服务来看，其实是可以细分为诸多步骤和环节的。

比如中介平时会积极获取房源信息，对具体房源的产权等信息进行调查核实，将适合的信息提供给有意向的委托人，在买卖或者租赁双方之间进行信息传递，提供完善的合同，确定交易后协助办理贷款、过户等手续。

无论对于委托人还是中介人来说，我认为都有必要细化合同约定，将一笔固定数额的报酬，化解为与服务的内容、环节相对应的具体费用。

中介无论提供了哪些服务，都需要委托人签字确认，并同时固定相关证据。

比如中介提供了房源信息，相应的报酬是多少；提供了带看服务和房屋情况介绍，相应的报酬是多少；拟定了房屋交易合同文本，相应的报酬是多少.....

这样一来，中介提供了哪些服务，就有理由要求委托人支付相应的费用。

从《民法典》的规定来看，强调的也是“应当向中介人支付报酬”，至于是不是约定的全部报酬，也是要具体情况具体分析。如果合同对此已经进行了细化和明确，那么一旦发生纠纷，法院也比较容易作出判定。

除此之外，签订独家委托协议并事先约定跳单的违约金也是预防跳单的有效措施，只要有了这样的协议约定，遭遇“跳单”就可以从违约的角度主张权利。

整理 | 陈宏光