

谈好房价就换中介? 构成“跳单”!

法官提醒:这种“省钱招”藏着“法律坑”

谈好房价就换中介? 如果在享受中介带看、介绍服务并谈妥价格后另行委托他人成交,这算不算“跳单”违约呢? 近日,厦门海沧区人民法院发布了这样一起案件。法官提醒,这种“省钱招”藏着“法律坑”。

原告Z中介(化名)是某大型中介平台旗下的加盟公司。2024年7月,小许夫妇委托Z中介出售其位于厦门某小区的房产,并将钥匙寄存在中介处。同时,小许夫妇通过中介平台软件联系上中介人员刘经理,委托其帮忙找房。

刘经理前后多次带小林夫妇看房,最终推荐了小许夫妇的房子。双方于2024年8月的一天在中介签约中心面谈,最终谈定房屋总价为136万元。然而,就在准备签合同同时,小林夫妇因中介费较高犹豫不决,当天未能成交。

没想到两天后,Z中介得知:这套房子居然已经通过另一家中介公司成交了! 买方正是小林夫妇,成交价仍是136万元。

Z中介认为,买卖双方利用其提供的服务却绕过他们私下交易,属于“跳单”违约,遂将小林夫妇告上法庭,要求支付中介费。

法院审理后认为,本案系中介合同纠纷。小林夫妇接受了Z中介的带看、价格磋商等服务,最终却为节省中介费,通过其他渠道与同一业主成交,明显利用了中介提供的交易机会,构成“跳单”,应承担相应责任。因此,法院作出一审判决,要求被告小林夫妇向Z中介支付中介费10000元。判决后,小林夫妇已向中介公司支付中介费。

(海导)

女子酒吧摔伤致残 索赔30余万元

女子深夜酒吧“放松”,不幸摔倒致十级伤残,谁来担责? 近日,厦门市思明区人民法院发布了这样一起案件。

深夜摔伤致伤残 她将酒吧告上法庭

8月盛夏的一天,上了一天班的小焯(化名)约了几个好朋友到厦门某酒吧放松。临近午夜,小焯和同伴一起去酒吧卫生间时,在台阶上摔倒,导致踝关节等处骨折。经鉴定,小焯构成十级伤残。

小焯认为,她摔倒的楼梯是前往洗手间的必经道路,但酒吧室内光线昏暗、灯光缭乱,极易造成视线混淆,且楼梯台阶间距较大,两侧没有任何栏杆保护及安全提醒,存在明显安全隐患。所以小焯向法院提起诉讼,要求酒吧赔偿自己各项损失合计30余万元。

酒吧提供了事发监控,监控显示小焯走路时,并没有注意脚下,一次性跨越两级台阶,而小焯身边的同伴有注意脚下,所以并未摔倒。

酒吧认为,从监控可以看出,事发时台阶上有明亮、容易被注意到的“安全提示标识”,而且没有水渍,灯光也是柔和变化的,并不刺眼,足以让小焯看清台阶。小焯作为一个完全民事行为能力人,在上下楼梯时自己应该注意,况且酒吧经营期间除了小焯之外并没有其他人员受伤,所以小焯受伤应由她自己承担责任。

原告承担主责 酒吧承担次要责任

法院经审理认为,小焯作为具有完全民事行为能力的成年人,在地形复杂且较不熟悉的公共场所行走时,需要更加注意,以防意外发生。根据监控视频显示,小焯当时在与同伴同行通过台阶区域时,注意力不够集中,导致出现了跨越台阶踩空的结果。小焯在当时只要稍加注意即可避免损害发生,因此小焯主观过失的作用力较大,应认定为主要原因。

但本案中,酒吧在约36厘米高差地面之间仅设置一级台阶,不符合《民用建筑设计统一标准》所规定的台阶设计标准;加上现场整体偏暗的光照,以及台阶上的条状亮色灯光,可能对行人通行时辨认路面产生干扰。

这两点安全隐患增加了该处的危险程度,应认定酒吧未尽到安全保障义务。但上述安全隐患并没有达到明显增加其导致大概率发生事故的严重程度,所以酒吧的客观安全隐患应认定为次要原因。

因此,法院作出一审判决,权衡酒吧及小焯本身的过错因素,酌定小焯承担主要责任,酒吧承担次要责任。

(台海网)

法官说法

法官说,“跳单”是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情形。“跳单”是否成立,需满足三个要件:一是委托人与中介人形成中介服务法律关系并接受中介人提供的服务。二是委托人利用了中介人提供的服务。三是委托人绕过中介人与相对人直接订立合同。

判断是否构成“跳单”的关键在于第二个要件,即委托人是否利用了

“跳单”是否成立 要看三个要件

中介人提供的信息机会或媒介服务。实践中,委托人一般会委托多个中介人,卖家会在多家中介公司挂牌出售房屋,买家也会通过多个中介公司了解房源信息。本案中,买家通过中介公司接触房屋信息,由中介公司带看了案涉房屋,并在中介公司的联系下,与卖方见面商定房屋价格,在房屋总价确定后,买家因了解到中介费无法降低,便委托案外人开始寻找卖方联系方式,准备另行寻找交易途

径。买家在接受了中介服务后,为减少支付佣金,利用中介人提供的交易机会,绕开了中介人另行委托他人成交,构成“跳单”。买家因“跳单”的不诚信行为应向中介人支付报酬。

法官提醒,“跳单”有风险,请诚信交易。对于委托人而言,一旦被认定为“跳单”,就面临支付双重中介费的法律风险,相应的中介费、诉讼成本等可能远远高于诚信交易的正常支出。

平潭壳丘头遗址博物馆首批馆藏品入藏

近日,平潭壳丘头遗址博物馆举办首批馆藏品入藏活动,共有103件藏品正式入藏,为探索南岛语族文化相关课题提供了珍贵的资料。

据了解,首批馆藏品由壳丘头遗址博物馆向天物稀存(东莞)文化发展公司征集而来。藏品主要为东南亚及太平洋地区南岛语族居民使用过的生产工具、生活用具和艺术品,涵盖航海工具、人物雕像、盾牌武器和权杖等类别,种类齐全、品种丰富,具有很高的艺术价值和历史价值。

(福日)



7辆变14辆 服务区内车辆“叠罗汉”

一车辆运输车为逃避检查,上演“蚂蚁搬家式”装车

超限运输车辆无法正常进入高速公路,一车辆运输车驾驶员为逃避执法检查,竟通过社会清障车,“蚂蚁搬家式”将一辆辆汽车运到高速公路上的服务区内进行装车,玩车辆“叠罗汉”,结果被执法人员当场查获。

近日,厦门高速执法支队接莲花收费站报告,称在定期审片时发现异常,有部分社会清障车在进入高速公路时,车上载有车辆,但这些清障车在离开高速公路时,本该运载的车辆却离奇消失。当天11时25分,执法人员在沙厦高速同安路段的凤南停车区巡查时发现,其中停放着数辆受损程度

不一的事故车辆。经核查,执法人员判断这批车辆可能就是清障车上“消失”的车辆。

随后,执法人员发现不远处有一辆吉C牌照的车辆运输车正在进行装车作业,经现场清点,该车已装载有14辆车。执法人员通过初步调查核实,该车辆运输车驾驶员为规避入口执法检查,在杏林收费站进入高速时,严格按照规定仅装载7辆车。驶入高速后,驾驶员通过社会清障车将其他车辆逐一运送至服务区,再进行二次装车。根据标准,长头铰接列车装载超过7辆的,属于违法运输车辆。

(台海网)



经清点,该车辆运输车装载有14辆车。