



拒付居间费引发的官司

青海法治报·法眼记者 雷洁



资料图片

◆ 案起缘由 ◆

购房人拒付居间费

2024年5月,在立诚中介公司(以下简称中介公司)的居间下,张文与案外人袁琴签订了房屋买卖居间合同,购买位于西宁市城北区祁连路某小区的一套房屋。同时,张文在交易风险提示、房地产经纪服务事项告知书、居间方收费标准及服务事项确认书上均签字确认。双方约定:“现交易双方同意,于签订本合同当日支付居间服务费。卖方支付交易合同约定物业总价款1.5%,即9540元;买方支付交易合同约定物业总价款1.5%,即9540元作为中介公司的居间服务费。如甲、乙双方逾期支付前述费用,则同意按日向中介公司支付应付款项1%的滞纳金。”

合同签订后,张文因个人原因没有成功办理购房贷款,也没有按照约定向袁琴支付购房定金,之后,拒不履行房屋买卖居间合同义务。中介公司工作人员多次找张文履行房屋买卖居间合同义务,并支付中介公司居间费,但张文拒不履行合同义务。中介公司认为,张文的行违反了房屋买卖居间合同的约定,损害了中介公司的合法权益,遂将张文起诉至人民法院。

◆ 对簿公堂 ◆

没能成功购房是否需要支付居间费

2024年8月28日,西宁市城北区人民法院公开开庭审理了此案。本案的争议焦点为:中介公司的居间服务是否完成,张文是否应当支付居间费?

中介公司诉讼代理人诉称,作为居间服务方,职责是为交易双方提供信息、咨询、讲解、带看、斡旋、促成直至签订房屋买卖居间合同,合同签订后即视为履行完法定义务,中介公司无权解决超出公司服务范围外的事项。合同约定:“甲、乙双方确认,因交易合同在履行中发生争议导致解除或撤销等,违约方需承担违约方的居间服务费,即房屋成交价的3%(即19080元)。”

被告张文辩称,中介公司并未促成签订房屋买卖合同,只是充当传话工具,最终只取得双方进行房屋买卖的意向。中介公司并未提供房源基本情况,也未完成对买卖双方出售资格、购房资格核验工作,亦未协助并促成双方签订房屋买卖合同,中介公司的居间并未实际进行到房屋买卖合同的签订及实际履行程序中,客观上并未完成居间服务。

张文表示,房屋买卖居间合同是在受到欺诈的情况下签订,中介公司要求在其提供的链接上签名,但并未告知签名会在相关法律文件上自动生成,在未查看、审阅交易风险提示、房地产经纪服务事项告知书、居间方收费标准及服务事项确认书、房屋买卖居间合同的情况下提供了电子签名。房屋买卖居间合同中的相关约定属于依法无效的格式条款,中介公司作为提供方免除自身责任,加重对方责任、排除对方主要权利。

张文辩称:“我将个人信用报告交给中介公司的业务员后,中介公司并未审查我的购房资格,后续出现我无法贷款的情况,贷款不成功才导致没有完成购房,这一结果是中介公司的过错。对可能出现无法进行房屋交易的风险,中介公司事先并未告知我。同时,中介公司事先并未与我协商具体的居间费用,也未告知居间费用承担条件,致使我误认为购房成功后才支付费用,加之事先未让我查看房屋买卖居间合同相关约定,我对居间收费标准等约定并不知情。所以,我不应该承担责任。”

◆ 法槌落定 ◆

居间服务已完成 支付居间服务费

人民法院经审理查明:2024年5月3日,在中介公司的居间下,张文(买受方、乙方)与案外人袁琴(出售方、甲方)就西宁市城北区祁连路某小区的一套房屋达成了买卖合意,并签订了房屋买卖居间合同,张文在交易风险提示、房地产经纪服务事项告知书、居间方收费标准及服务事项确认书上均签字确认。甲、乙双方确认因交易合同在履行中发生争议导致解除或撤销等,违约方需承担违约方的居间服务费,即房屋成交价的3%。因张文未按合同约定支付居间服务费和向案外人袁琴支付定金,2024年5月7日,中介公司向张文发出履约催告函。2024年5月11日,张文经查询个人信用报告,确认个人名下存在3个逾期账户,存在多次逾期还款记录,导致其无法正常办理贷款业务。

人民法院经审理后认为,居间合同是居间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。本案中,中介公司在张文与案外人袁琴之间进行沟通协调,客观上提供了媒介服务,且三方共同签订了协议,因此三方之间已经形成居间关系。张文虽称其受到欺诈,在未查看、审阅交易风险提示、房地产经纪服务事项告知书、居间方收费标准及服务事项确认书、房屋买卖居间合同情况下提供电子签名,对相关内容并不知情,但未提供证据证明其主张,故对其受到欺诈、对居间方收费标准及服务事项确认书等相关约定并不知情的辩解理由不予支持。

房屋买卖居间合同依法成立并生效,各方均应按照约定全面履行各自的义务。现中介公司已经履行提供订立合同的媒介服务、促成签订合同的义务,张文应按照约定履行支付居间费的义务。人民法院认为,房屋居间不负有主动审查购房人征信情况的义务。征信情况是自然人的个人信息,也是一名理性购房人稍加注意便可自行查知的事项,该信息的获取对于购房人而言并无难度,无需依赖中介公司的专业判断。在中介公司已经尽到合理告知义务的情况下,购房人在购房前应在充分了解相关政策的前提下合理评估自身购房资质,避免因此类原因导致后续合同无法履行。且根据双方约定,居间费包含的服务为“提供信息、咨询、讲解、带看、斡旋、促成直至签订房屋买卖居间合同”,如办理贷款则需另行收费,贷款服务事项并不包含在居间费用中,故对张文关于过错方为中介公司的辩解理由不予支持。张文在签订房屋买卖居间合同后,因自身征信问题无法办理贷款,拒绝继续履行合同,在收到中介公司发出的履约催告函后,仍拒不支付居间费,其行为已构成根本性违约。

房屋买卖居间合同虽最终未能实际履行,但中介公司对合同未实际履行并无过错,且作为居间方已按照约定提供订立合同的媒介服务,促成买卖双方签订合同,故中介公司有权按照合同约定“违约方需承担违约方的居间服务费,即房屋成交价的3%”,向作为违约方的张文主张按房屋成交价的3%计算即19080元的居间费。同时,对中介公司要求解除涉案房屋买卖居间合同的诉讼请求予以支持。

综上所述,人民法院判决原告中介公司与被告张文签订的房屋买卖居间合同解除;被告张文支付原告中介公司居间费19080元以及违约金(以19080元为基数,自2024年5月4日起,按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率上浮30%,计算至款项实际付清之日止)。

文中人名、公司名均为化名



《青海法治报》
微信公众号关注方式
扫描二维码
搜索订阅号:qhfb2015
搜索订阅账号:青海法治报