



以案释法,共享法治

新闻线索报料:6610123 新浪微博报料:@今日烟台

# 牵线搭了桥,委托人不给钱咋办

## 本报律师团成员来为大家说说居间合同里的那些事

本报记者 苑菲菲

在日常生活中,居间合同是一种常见的合同,但好多读者并不知道什么是居间合同,居间合同有哪些特征?居间合同签订中应该注意哪些事项?居间人必须有资质其合同才有效还是要分不同的情况?居间合同中居间人俗称中介,其权利和义务有哪些?本期《说法》,本报律师团成员来为大家说说,关于居间合同里的那些事。

案例一

### 房子没买成,还是得付中介费

孙某通过中介公司买房子,在和卖家签订了买卖合同之后,又因为贷款没能及时办理下来,导致房子最终没买成。可即使如此,因为孙某之前和中介签订了合同,法院仍然判孙某支付相应的中介服务报酬。

孙某和某中介公司2013年11月签订了买卖中介合同,想购买开发区的一处房屋,中介为孙某提供居间服务。之后,孙某也和卖家李某签订了房屋买卖合同,双方约定在当年年底前办理房产过户。没想到孙某的贷款手续却没能如期办下来,导致房子也没买成了。

之后,孙某、中介公司和李某三方在2014年2月份,协商解除了房屋买卖合同,根据协商结果,中介公司将孙某预交的2万元定金退了1万给孙某,另一万给了卖方李某。房屋买卖合同及其他相关资料被收回,三方约定互不追究责任。孙某认为,中介有义务帮助他办理贷款手续,这是中介的附属义务,现在房屋买卖合同解除了,也就是中介没完成居间任务,不应该再要求她支付中介费。

法院审理查明,当时孙某和中介公司签订了合同,合同里面约定,如果买方和卖方签订房屋买卖合同或确认书时,买方应向中介公司支付服务报酬,如果买方反悔不愿以合同约定条件签订房屋买卖合同或确认书的,仍要按照约定向中介公司支付服务报酬。

法院认为,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。居间人促成合同成立的,委托人应当按照约定支付报酬。双方签订的房屋买卖中介合同形式要件完备,合法有效。虽然孙某主张说是中介没给她办妥贷款手续才造成房屋买卖无法继续的,还表示这是行业惯例和中介的附属义务,但是却提供不出证据来证实这一惯例。

最终,法院还是判孙某要支付给中介公司相应的服务报酬。

案例二

### 不按合同支付报酬,居间人起诉委托方

王某和烟台某医疗设备公司签了居间合同,帮着对方医院推销医疗设备以获取佣金。可完成任务后,医疗设备公司只支付了一部分佣金。无奈之下,王某将该公司告上了法庭。

王某称,他受该医疗设备公司委托,帮其跟外地一家医院签订了医疗设备购销合同。此前,王某和该医疗设备公司签订过居间合同,合同里约定,该公司应该支付给王某佣金132万元。可事成之后,公司只分付了90万元。该医疗设备公司没按时足额支付佣金,还应该按合同约定,以总佣金按比例计算支付给他违约金。

该医疗设备公司辩称,公司把医疗设备卖给外地这家医院履行的是他们自己和这家医院签订的购买合同,而不是由王某促成订立的产品销售合同,所以他们没有向王某支付佣金的义务,也就不存在违约金这一说。

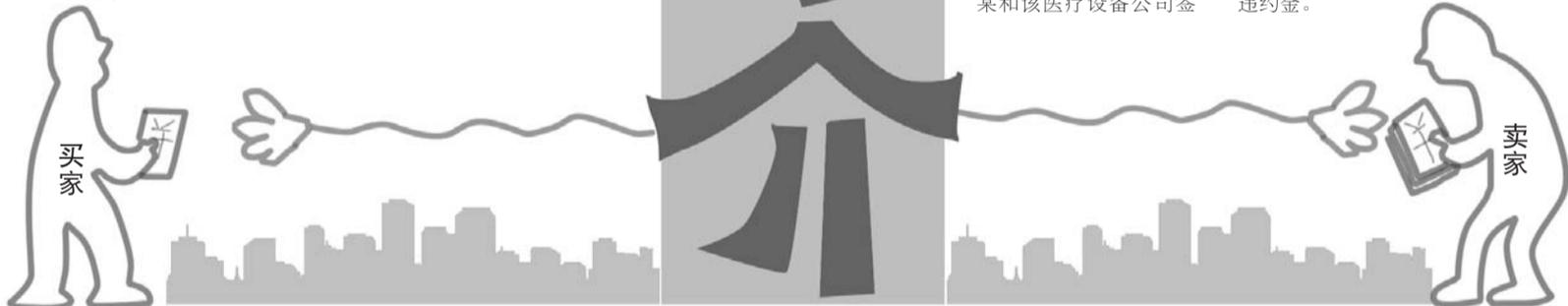
法院审理查明,王某和该医疗设备公司签

订的居间合同中有规定,在合同期满之前,凡是王某帮忙联系的项目,该医疗设备公司不能跳过王某直接和王某联系的客户签订合同。

法院认为,王某和该公司签订了居间合同,双方均应按照合同约定履行各自的义务。依照合同约定,王某的义务是向该公司提供和案外人外地这家医院订立合同的媒介服务,并在签约后协助履行合同。该公司也对这份合同是由王某促成签订这一事实没有异议,但认为王某没协助履行这份合同。对此,法院认为王某提交的证据足以证明他是协助该医疗设备公司进行了设备交付、安装调试以及催要货款等工作的。

此外,该医疗设备公司主张他们最终履行的是另一份合同,法院认为另一份合同是否履行和本案无关。该医疗设备公司应该按照其与王某签订的居间合同来支付佣金。但合同里约定的违约金较高,基数也不对,应该按照中国人民银行同期贷款利率的1.3倍来计算较为合理。

最终,法院判该医疗设备公司支付王某佣金42万元及以42万元为基数的相应违约金。



## 签居间合同注意哪些问题 听听律师们咋说

### 委托人与第三人签订合同 居间人无介入权

山东中亚顺正律师事务所律师徐永强表示,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。所谓居间,是指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,委托人支付报酬的一种制度。居间人是为委托人与第三人进行民事法律行为报告信息机会或提供媒介联系的中间人。

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,委托人是否与第三人订立合同,与居间人无关,居间人不是委托人与第三人之间的合同的当事人。居间人对委托人与第三人之间的合同没有介入权。居间人只负责向委托人报告订立合同的机会或者为委托人与第三人订约居中斡旋,传达双方意思,起牵线搭桥的作用,对合同没有实质的介入权。此外,居间合同是双务、有偿、诺成合同。

### 居间合同内容不一样 报酬支付也不同

山东广耀律师事务所律师邹积武认为,对于居间人来讲,并不一定非要有资质,合同才成立,没有居间资质,也就是中介资质的,在一定情况下合同也会成立。比如甲通过自然人乙买了丙的房子,而甲和乙签了协议或合同,那甲理应为乙促成这笔买卖,而支付给乙相应的报酬。

此外,签订的居间合同不一样,报酬支付也不同。比如委托人和居间

人之间签订的是只要达成了买卖,就支付报酬的合同,那种情况下,第三人和委托人出现什么问题,居间人也不用承担责任了。但有的居间人和委托人之间签订的是另一种合同,双方约定居间人除了得促成买卖之外,还得帮着要货款等等,如果是后者的话,第三人出现付货款不及时,拖欠货款等问题时,居间人也是要承担相应的责任。

### 居间人角色多样 常见为房屋中介

山东信谊律师事务所律师姜兆良表示,居间合同中,居间人有以下几项义务:忠实义务、负担居间费用的义务和隐名和保密义务。在日常生活中,大家常见的居间合同类型就是房屋买卖合同,常见的居间人的角色,是房

屋中介。还有帮着公司拉买卖的中间人,帮着公司处理不良资产的中介,工程承包中帮着承揽工程的中间人等,都属于居间人。

但姜律师也表示,帮公司拉业务的业务员不在此列,因业务员是公司的员工,并不属于中间人。

### 签订居间合同 要注意格式合同

山东信谊律师事务所律师付磊表示,最好不要和中介签订格式合同,如果要签的是中介准备好的合同,最好逐条看清楚合同中的内容,有问题的要及时提出,在合同后做一些补充条款。

此外,有的中介方会在合同中自立收费项目,捆绑式代理,比如收取加急服务费、代办入户手续费、代办

贷款手续费、超标收取担保服务费等,这些内容一定要注意,签订合同应当采取双方当事人自愿的法律原则,而不是捆绑。此外,如果中介向委托人收取“意向金”、“诚意金”等,最好也在合同中写明买卖不成功要退款,否则中介很容易在买卖不成功的情况下扣押该笔款项。