

签了独家委托协议后通过其他中介卖了房子 看房后绕过原中介与房东达成购房协议 二手房买卖“飞单”愈演愈烈

“法官，在我们房产中介行业，‘飞单’现象太普遍了，愈演愈烈，我们都很痛苦。”在海曙区人民法院举办的知识产权相关座谈会上，宁波南天房产市场总监庄艳提及了一个业界关注的问题。

在二手房市场上，客户或房东绕开提供信息的中介公司，通过其他途径达成房产交易的行为，俗称“飞单”。自从二手房交易实现双向收费以来，“飞单”量更是猛增，众多房产中介都因“飞单”而焦头烂额或和客户对簿公堂。

提醒

签约前慎重 签约后守信

“同样是‘飞单’，不同的案子，具体情况不同，最后的判决也各不相同，需要一事一议。”海曙法院相关负责人说，她理解买家货比三家和卖家“逢高则卖”的想法，也理解房产中介被“飞单”的无奈。

“很多人认为，中介业务员只是动动嘴皮子就能赚到中介费，很轻松。”庄艳说，房屋中介，更多的是赚取信息服务费。一般来说，一套房屋，平均20批次左右的客户去看房，最后才能成交。“飞单”浪费了业务员的劳动，也不利于行业的健康发展。

海曙法院的法官提醒计划买房或卖房的市民，签约前要慎重，签约后要守信。当然，中介公司也应该尽到专业从业者的核查义务。

记者 王颖
通讯员 陶琪姜

签了独家委托协议后说不卖了 4天后，却将房子卖给了别人

来法院前，公司的业务员向庄艳吐槽了件烦心事。一个月前，鄞州的周大姐来到门店，说要卖一套房子，市场价在300万元左右。

“我急着卖掉，你们给我好好推荐，我和你们签独家。”周大姐于是签下了一份宁波市存量房屋交易独家委托协议，并验证了相关资料。

根据协议，在两个月委托期限内，如果周大姐自行或通过其他公司交易该房屋，应该支付给中介房价1%的佣金，中介收到佣金后应撤销独家委托协议。

对业务员来说，“独家房源”是稀缺资源。自然，业务员也是铆足了劲推荐，找买家。登报宣传、在门店显眼位置推荐……几天时间里，业务员带了10多批有意向的买家来周大姐的房子看。

业务员觉得，询问和看房的人络绎不绝，这笔交易应该不久能尘埃落定。

没想到，周大姐却来到门店，抱歉地说：“我想来想去，房子先不卖了。我保证这几年都不会卖。等过几年想卖了，再找你们吧。”

业务员无可奈何地同意了，只好帮她撤单了。没想到，4天后，却在房产交易平台上发现，周大姐的这套房子已经卖了！

“签了独家委托，我们力推后又说不卖了，实际上，是为了卖给别人。”业务员为这样的“飞单”很郁闷。

接下来，双方将对簿公堂。

绕过原中介被告上法庭 买家无须支付中介费，支付500元居间费

庄艳说，签订了独家委托协议被“飞单”，他们对维权还有信心些。最担心的是房东“多头委托”的房子。

现在，一套房子挂在多家中介出售是件普遍的事，买家习惯“货比三家”。

张女士在原告房产中介业务员的推荐和带领下，看了一套荣安和院的房子，并签署了《房屋陪看约定书》。其中约定，被告及家庭成员承诺，如被告和有关人员与业主私自达成购买合同或通过其他途径（其他公司）签订买卖合同的，视为原告推荐成功，被告愿意按总房价的1.6%支付中介费，并承担相关责任和有关费用（如律师费等）。然而，张女士看房3天后，却通过另一中介与房东达成购房协议，并办理了房屋过户手续。

原告认为，根据《房屋陪看约定书》的约定，被告应支付原告相关中介费用。为此，原告请求判令：被告支付中介费1.9万元。原告还提供了通话详单等证据材料。

法院审理认为：本案原告除了带领被告看房外，未提供其他居间服务，被告与系争房屋的所有人达成房屋买卖交易完全是通过另外中介居间促成。原告居间并未成功，故无权收取佣金。就原告提供的《房屋陪看约定书》内容上看，为原告事先印制的格式条款，其内容明显侵犯了被告的契约自由选择权，故该条款依法无效，原告据此要求被告支付中介费，不予支持。

鉴于原告的员工曾带领被告看了房屋，已付出了一定的劳务，酌定被告支付居间费用500元。

浙江省宁波市中级人民法院淘宝网司法拍卖网络平台及网址：<http://sf.taobao.com>

浙江省宁波市中级人民法院 网络司法拍卖公告

2018年5月2日至2018年5月29日，在浙江省宁波市中级人民法院淘宝网司法拍卖平台上以下涉案财产即将网络司法拍卖（仅刊登第一次拍卖及司法变卖案件）。更多拍卖标的情况及拍卖具体事宜，请登录浙江省宁波市中级人民法院淘宝网司法拍卖网络平台查看（网址为<http://sf.taobao.com>）。

宁波中院咨询电话：87009249；
监督电话：87009456。

法院网络司法拍卖未委托任何机构和个人，有关网拍事宜请直接与资产处置法院联系。郑重提醒：请勿恶意竞拍，否则将承担法律责任。

浙江省宁波市中级人民法院
2018年5月2日

14幢208室房产（起拍价52万元）；5. 宁海县跃龙街道阳光茗苑3幢405室房产（起拍价47万元）；6. 放置在宁波**机电制造有限公司车间一楼内的CNC-3190数控龙门铣床一台（起拍价82万元）；7. 放置在宁海县桃源街道堤树路9号振明五金市场三楼3110铭豪灯饰店面内的灯具产品（司法变卖，起拍价28万元）。

象山法院：1. 象山县农村信用合作联社股权24413股（起拍价7万元）；2. 宁波市鄞州区中河街道春江花城小区D6幢111号404室房产及地下车位（起拍价232万元）；3. 象山县丹东街道梅苑小区20幢1102室房产（起拍价131万元）；4. 象山县丹西街道新丰路204号-1-2-3号房产（起拍价94万元）；5. 象山县石浦镇幸福苑10幢2-401室房产（起拍价28.413万元）；6. 宁波**制衣有限公司名下的多头式电脑刺绣机TFGN-918四台和多头式电脑刺绣机TFGN-906一台（起拍价36.1万元）。

宁波中院：1. 宁波市北仑区新碶天目山路18号工业房产（起拍价5680万元）；2. 慈溪经济开发区（庵东镇马中村）工业房产（起拍价4118万元）；3. 温州银行股份有限公司2935400股股权共10份分别拍卖（起拍价891.7746万元）。

慈溪法院：1. 慈溪市新浦镇心连心路工业房产及动产（起拍价6870.7625万元）；2. 慈溪市宗汉街道西三环北路756号、758号房产（起拍价119.7万元）；3. 慈溪市宗汉街道西三环北路760号、762号房产（起拍价98.7万元）；4. 慈溪市胜山镇四灶村工业房产（起拍价1473万元）；5. 慈溪市掌起镇戎家村（打火机工业园区）工业房产（起拍价4569.6万元）；6. 慈溪市浒山街道孙塘南路216号A幢房产

余姚法院：1. 慈溪市浒山街道大通花园6号楼405室房产（起拍价86万元）；2. 余姚市城区锦江华府7幢602室房产（起拍价133万元）；3. 余姚市马渚镇马漕头村工业房产（起拍价1437万元）；4. 余姚市城区城东路88号1#A13号房产（起拍价48万元）；5. 余姚市余姚镇新建北路50-94、96号房产（起拍价34万元）；6. 余姚市城区万丰苑5幢301室房产（起拍价87万元）；7. 余姚市马渚镇东一路35号的工业房产及国有土地使用权（起拍价563万元）；8. 赣B25891北京牌小型汽车（起拍价3.7万元）。

镇海法院：1. 宁波市镇海区蛟川街道中官路333号红墅湾2号1101室、1001室等20套房产分别拍卖（部分房产连同车位一起拍卖）；2. 浙江省临海市城关镇白云小区2-21幢2号301室房产（起拍价105.35万元）；3. 宁波市鄞州区古林镇启运路299号2幢1005室商业房产（起拍价21.73万元）；4. 浙J0076S丰田牌小型汽车（起拍价4.55万元）；5. 浙

（起拍价667.1万元）；7. 宁波市鄞州区钟公庙街道永泰花园41幢121号202室及115号全地下车位（起拍价191.562万元）；8. 浙BRJ338小型汽车（起拍价12万元）；9. 慈溪市宗汉街道新界东路18号楼1-1室的房地产（变卖，起拍价124.32万元）。

海曙法院：1. 宁波市鄞州区首南街道荣安琴湾11幢26单元1206室房产（起拍价59.5万元）；2. 宁波市江东华绣巷91号15幢204室房产（起拍价157万元）；3. 宁波市海曙区环城西路北段188弄68号D-14、D-15、D-16、D-17四套商业房产分别拍卖；4. 宁波市鄞州区中河街道四明中路659弄124号202室房产（起拍价294.07万元）；5. 宁波市海曙区永丰西路98弄118号27幢701室房产（起拍价182.2万元）；6. 宁波市海曙区老实巷19号105室房产（起拍价92.2万元）；7. 宁波市象山经济开发区蓬莱路302号房产（起拍价1200万元）；8. 浙BJ105H车辆（起拍价10.6万元）；9. 宁波市海曙区洞桥镇张家垫村宁波

B9516T别克牌小型汽车（起拍价2.94万元）；6. 放置于宁波市镇海区蛟川街道金川路89号北欧工业园区A1幢一楼餐厅内的动产一批（司法变卖，起拍价7.8165万元）。

鄞州法院：1. 宁波市鄞州区贸城西路159弄35号地下车库65个车位（起拍价486万元）；2. 宁波市百丈东路1369弄295号103室的房地产（起拍价184万元）；3. 宁波市江北区慈城镇庆丰路55弄45号101的房地产（起拍价54万元）；4. 宁波市奉化区（原奉化市）梅里达大厦商业-2房地产（起拍价2635万元）；5. 宁波市奉化区（原奉化市）梅里达大厦商业-4房地产（起拍价2571万元）；6. 宁波市鄞州区首南街道鲍家套小区21幢64号405室的房地产（起拍价76万元）；7. 宁波市鄞州区（原江东区）百丈东路852号（3-13）房地产（起拍价20万元）；8. 宁波市鄞州区（原江东区）百丈东路856-862号（3-14）、（3-15）、（3-16）、（3-17）房地产分别拍卖（起拍价均为20万元）；9. 宁波市鄞州区（原江

市**纺织品有限公司所有的一批机器设备及存货（起拍价14.7万元）；10. 洛兹集体有限公司所有的注册商标（起拍价410.4万元）；11. 宁波市海曙区集士港镇金色城市7幢15单元1502室房产（起拍价182万元）。

江北法院：1. 宁波市镇海区招宝山街道滨江弄158号404室房产（起拍价72万元）；2. 杭州市余杭区良渚镇金恒路88号21幢21-19室、21-20室非住宅房产（起拍价107.1万元）；3. 宁波市江东区（现鄞州区）宁穿路188弄28号（7-27）（7-28）办公房产（起拍价40万元）；4. 宁波市江东甬港南路52弄1号508室房产（起拍价70万元）；5. 浙B500DG梅赛德斯-奔驰牌小型轿车（起拍价19万元）。

宁海法院：1. 宁海县跃龙街道中山中路127号土地使用权及地上建筑物（起拍价938万元）；2. 宁波市鄞州区首南街道天健巷31号2015室房产（起拍价61万元）；3. 宁波市鄞州区石碇街道雅渡新村1幢404室房产（起拍价132万元）；4. 宁海县桃源街道阳光小区

东区百丈东路856-862号（3-18）房地产（起拍价58万元）；10. 浙BX869A的小型普通客车（起拍价1.9万元）；11. 浙B9LN03的小型汽车（起拍价2.8万元）；12. 朱**所有的动产一批（起拍价1449元）；13. 宁波市鄞州区首南街道金色水岸70幢170号1802室的房地产（起拍价154万元）；14. 宁波市鄞州区潘火街道潘火桥小区24幢70号108室房地产（起拍价107万元）；15. 宁波市鄞州区姜山镇东新十八房1号房地产（起拍价54万元）；16. 宁波市奉化区南山路160号一层171号的房地产（起拍价75万元）；17. 宁波市海曙区古林镇维科·水岸枫情E区地下室037号车位的房地产（起拍价4.4万元）；18. 宁波市鄞州区江南路599号（7-47）（7-48）的房地产（起拍价47.3万元）。

北仑法院：1. 宁波市北仑区新碶好时光大厦1幢301-310室房地产（起拍价424.9万元）；2. 宁波市大榭开发区谢南邻里中心2号楼2幢502室（含固定装修）（起拍价39.074万元）。