同一套房，上午在这家中介取消交易 下午就在另一家中介签了约……

是否算“跳单”违约？法院判决说“不算”！

在二手房买卖过程中，不少房产中介公司可能都遭遇过“跳单”的事。

有一家中介（下文称A中介），就觉得自己被“跳单”了：同一套房子，买卖双方上午在他们那里撕毁了合同、取消了交易，当天下午，买家和卖家却在另一家中介签了约……

A中介于是把买家和卖家都告上了法庭，要讨回中介费。这似乎是一起明显的“跳单”，可法院判决结果，却在很多人意料之外。

严勇杰 绘

A 通过中介签了约，付了首付 买家却发现自己没购房资格……

这是一套位于鄞州下应、培罗成广场附近的次新房，转让总价280余万元。

买家小L，最初联系她看房的倒不是A中介，而是另一家中介（下文称B中介）。不过，因为A中介报价较低，小L就选择了A中介协商房屋买卖事宜。

在A中介的撮合下，小L和卖家小C于去年4月签了合同，随后小L付了5万元定金、80万元首付。中介费，约定买家小L承担4.5万元、卖家小C承担2.8万元。三方同时还约定，合同签订后（属A中介原因除外）导致买、卖双方未能依合同约定履行相应义务的，均不影响A中介对上述中介费的收取；守约方付出的中介费损失，由违约方赔偿。

然而，出了意外——买家小L去打限购证明时，被告知其属于限购对象！也就是说，小L没购房资格。

B 买卖双方上午取消交易 下午又在另一家中介签约

买家没有购房资格，这笔交易怎么办？A中介和小L、小C商量，建议以有购房资格的小L母亲的名义来买这套房子。

但在2019年5月9日上午，协商无果。买家小L明确表示，取消交易。

于是，买卖双方当场各自撕毁了此前的合同，并约定卖家小C退还买家小L此前支付的共计85万元定金和首付款。

戏剧性的一幕是——就在当天下午，卖家小C和买家小L的母亲，在B中介的门店签了合同。也就是说，房子还是那套房子，卖家还是那位卖家，不过新买家换成了原买家的妈妈。

于是，认为此属“跳单”违约行为的A中介，向法院分别起诉买家、卖家，要求各自支付此前欠条上所载的中介费并付利息：买家所欠中介费为1.5万元，卖家是2万元。

C 法院认为不算“跳单”，理由是……

在庭审时，买卖双方已经办妥了这套房子的交付及过户手续。

而上月公布的法院分别给出的一审判决书，对于A中介来说，显然不是好消息——法院并不认为买卖双方存在“跳单”违约行为。

为何不算“跳单”呢？法院方面认为，衡量买卖双方是否“跳单”违约的关键，在于他们是否利用了A中介所独家提供的房源信息等条件。

在这起事件中，就买家来说，法院认为，如果买方并未利用A中介公司提供的信息等条件，而是通过其他公众可以获知的正当途径获得同一房源信息，则买方有权选择报价低、服务好的中介公司促成房屋买卖合同成立，而不构成“跳单”违约。

这套二手房房源，先是卖家小C在B中介那里挂牌出售，也是由B中介介绍买家小L看房，因此可以认定房屋信息并非A中介单独享有。在小L获知自己属于限购对象后转由其母亲购买，并最终通过B中介成交，并没有利用A中介的信息和机会。

基于同样的理由，法院也不认为卖家“跳单”违约。

值得关注的是，法院方面同时指出，A中介作为专业房产中介机构，应当对中介服务活动中涉及的买方是否存在限购问题进行审查，将知道或者应当知道的限购政策及时告知买方，以促成房地产交易顺利完成。

而A中介在明知涉案房源信息非其独家掌握，明知有同行竞争的情况下，应当清楚其居间业务有丧失的可能，但A中介未及时查明买家小L的限购信息，后又未能促成买卖双方达成交易——法院认为，这也是A中介自身应反思之处。

不过，鉴于A中介在第一次达成《存量房屋买卖中介合同》中付出了实际劳动，法院判决买卖双方分别支付服务费2000元。

记者 曾梅

鄞州云龙镇出台重磅人才“福利包”

每年给高端人才加“一个月工资”，最高10万元

企业复工复产，人才是第一要素。4月12日下午，鄞州区云龙镇召开高质量发展大会，现场发布“ONE MORE”人才计划。

现场，宁波碧彩实业有限公司总经理拉萨罗从云龙镇镇长阮锴手中接过一个特殊红包。“政府给企业员工发红包，真是不可思议！”来自巴西的拉萨罗微笑着告诉记者，“宁波政府很有服务意识，我在这里都挺好！”

“洋专家”帮企业转型 他说“宁波政府很有服务意识”

拉萨罗曾在世界500强企业工作，2018年11月第一次来到宁波云龙，加入宁波碧彩实业有限公司。

“我们想方设法把高端人才请进来，就是要改变企业传统的管理模式，助推企业转型升级。”宁波碧彩实业有限公司董事长王明波说，以前碧彩实业专注做家庭领域产品，相对单一，拉萨罗来了以后，转向新能源汽车等工业领域，发展之路越走越宽。

去年年底，碧彩实业一条大功率生产线上线。“从去年研发到现在，短短半年多时间，我们在新领域的订单已经达到2000万元。”王明波直言，“从0到2000万”，这就是高端人才带来的利好。与此同时，拉萨罗也成了碧彩实业的“名片”，最近两年高端人才纷纷加入，连招聘门槛都趋向国际化了。

企业开高薪，政府当“店小二”……这些都让拉萨罗对宁波这座城市充满好感。“刚来的时候，我觉得很震惊，一家年产值几个亿的企业，采用的却是传统的家庭企业管理模式，我希望能带着企业走向规范化和国际化。”拉萨罗说，年轻时，他曾在德国、印度、西班牙工作，前几年到中国发展，他很喜欢宁波。“宁波政府很有服务意识，在这里感觉都挺好。”

采访中，拉萨罗和记者说起防疫期间的一件事。2月1日，他回到宁波，因为没有“甬行码”而“四处碰壁”。了解情况后，云龙镇政府给他办理了一张特别通行证，还给他送去了防疫物资，这件事让拉萨罗很感动。

据了解，在云龙，目前有36名拉萨罗这样的“洋专家”。

工业强镇发布10项优惠政策 高端人才最高获10万“月薪大奖”

云龙是鄞州工业强镇，去年，该镇发布“竞渡云龙”人才十条，辖区内27家企业获各项奖励资金330余万元。

此次重磅发布的“ONE MORE”人才计划，将为高端人才提供多一份“月薪大奖”、多一点“政治关爱”、多一份“个人档案”等10项惠才政策。其中，在云龙企业任职两年以上或是新落户云龙的重点招商引资项目，对年薪50万元以上的高端人才，奖励个人“一个月工资”（最高不超过10万元）。

拉萨罗（左一）和另外3名高端人才领取“一个月工资”大礼包。

“明天我刚好有一场面试，政府的这个人才礼包，给应聘者增加了一个选择云龙的理由。”宁波博德高科股份有限公司负责人万林辉说。

十几年前，万林辉通过人才引进政策来到宁波。现在，博德高科每年至少要引进10个以上的高端人才。“现在复工复产最关键的就是抢人才，怎样把人才吸引来，把人才留下来，因此，我们企业非常需要政府的配套人才政策，云龙镇的这个政策很有吸引力。”

同时，云龙镇还为这些高端人才提供“一站式”服务，推出开展定期走访、政策通报、国情研修、人才沙龙等活动，探索为高端人才子女提供一对一的教育、医疗服务等一系列暖心服务，让高端人才安心扎根云龙。

记者 薛曹盛 通讯员 鲍丹萍 文/摄