

中介起诉要佣金 法院判决平纠纷

法律援助故事



家里的老房子拆迁时,因为安置房屋都离市中心比较远,看病不方便,所以董老伯没有要拆迁安置房,想在经常看病的医院附近买一套小一点的房子。

看了好长时间的房子,董老伯都没有看到合适的。前段时间,中介公司推荐给董老伯一套房屋,董老伯看后觉得满意。在中介公司的安排下,董老伯和上家签订了《房屋买卖合同》,当天董老伯还在中介公司的要求下,在《佣金确认书》上签了字,其上写明:买卖双方签订的《房屋买卖合同》成立,即表明居间方居间成功,买受人董老伯确认应于买卖合同成立时,向居间方支付佣金3万元,此款包括

本应由上家支付的佣金,买受人董老伯自愿代替上家支付。本来上家的产权证上写了两个人的名字,一个是儿子,一个是母亲,可在签订《房屋买卖合同》时,只来了母亲一个人,并称儿子出差在国外,一时没法回来。当天,中介公司的工作人员称只要母亲帮儿子签名就可以了。董老伯觉得不妥,可是中介公司的工作人员一再表示没有问题,他们之前好多都是这样操作的,董老伯也没有再说什么。

本来双方约定在一周后签订正式的《上海市房地产买卖合同》。可是3天后,上家那个儿子找到董老伯,表示自己不知道母亲出售房屋的事,也不同意母亲出售房屋,董老伯和上家签订了解约协议,解除了双方签订的《房屋买卖合同》,并由上家自愿补偿董老伯1万元。之后,董老伯将其中的6000元作为劳务费给了中介公司。中介公司知道董老伯和

上家解除合同的事后,就将董老伯告上了法庭,认为,买卖双方已签订了《房屋买卖合同》,即双方的买卖关系已经成立,依据董老伯签字确认的《佣金确认书》,中介公司已完成居间义务,要求法院判决董老伯按照约定支付剩余佣金24000元。

《合同法》规定,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,虽在中介公司的居间下,董老伯与上家之一的母亲签订了《房屋买卖合同》,但董老伯与上家最终并未正式签订《上海市房地产买卖合同》,因此可以认定,中介公司的居间义务并未履行完毕。尤其是董老伯所购房屋的产权人有两人,所签订的《房屋买卖合同》上只有母亲的签字,儿子作为产权人之一并未在该《房屋买卖合同》上签字确认。而中介公司作为从事房屋买卖居间业务的专业

公司,在明知所售房屋的产权人为两人的情况下,却未对母亲是否具有代表儿子出售房屋的资格进行审查,仅凭房屋产权人之一母亲一人的签名,就接受居间委托,实属不当。更何况,本次买卖未成,也是因为产权人之一儿子不同意造成的。现在中介公司要求董老伯支付本应由买卖双方支付的佣金的诉讼请求,显然对董老伯有失公平。而且,董老伯也自行向中介公司支付了6000元的劳务费,这足以补偿中介公司在本次居间过程中付出的劳动。因此,中介公司要求董老伯支付剩余佣金的要求,是没有法律依据的,不应得到法院的支持。

最终法院采纳了我方的观点,判决驳回中介公司的诉讼请求。

《庭审实录》法律总顾问
上海市申房律师事务所主任 孙洪林
法律咨询热线:021-63546661

你讲我评

今天一位中年男士找到电视台,让我劝他的母亲把面馆的经营权交出来,理由是母亲将近七旬,应该休息了。而此孝顺之意,却遭到母亲的断然拒绝。原来,母亲曹女士生育了两个儿子,与丈夫共同经营一家面馆。曹女士吃苦耐劳,小面馆也做得风生水起。但是丈夫却是个赌鬼,在小儿子20岁那年,曹女士再也忍受不了丈夫沉迷于赌博的恶习,毅然提出离婚,自己一个人带着两个儿子经营面馆。

没过两年,一位小曹女士十来岁的男子走进面馆,这个男子也是单身,曹女士与他一来二去渐生爱意。但此男子有两个不好的嗜好,一是喜欢打麻将,二是喜欢吸烟。最终两人在一起共同生活了十多年后,也分手了。

2012年,曹女士又结识了一位小她7岁的男子。该男子姓赵,自称自己原来有过一段婚姻,结婚不到两年,妻子去日本后就劳燕分飞,第二年办理了离婚手续。34岁那年的一个清晨,路过杨浦公园时,发现地上放着一个刚刚出生不久的女婴,顿生怜惜,便抱回家独自抚养,至今单身没有再婚娶。曹女士被他的身世深深地打动了,加上这位男士还对曹女士称自己不赌博、不抽烟,更深得曹女士的喜欢,便不顾旁人的劝阻,与他确定了恋爱关系。

真正的家庭矛盾出现在2012年的下半年。赵先生先跟曹女士提出,要开发一个项目借10万元钱,后来赵先生又打来电话,声称自己出了事,要5万元急用。曹女士向邻居借了5万元交给赵先生。赵先生两次不明不白的借款,引发了家庭矛盾。儿子指责母亲不应该轻信赵先生,为了对儿子有个交代,曹女士让赵先生写下欠条,并承诺还款日期。

母亲对赵先生的大方,令两个儿子十分不满。眼看家中积蓄全无,觉得不能再让母亲经营面馆,提出母亲退居二线,面馆交给两个儿子经营。曹女士对两个儿子从来不相信,平时面馆的财务交给邻居管,两个儿子在面馆打工,小儿子做早班,大儿子做晚班,每月支付给他们1200元。大儿子身体不好,曾在10年前做过心脏移植手术,曹女士花费不少,现在每个月还得花数千元的排异费用。一次大儿子喝醉了酒,与母亲争吵时用刀刺过曹女士,胸口的刀疤,深深刻在母亲的身上,疼在母亲的心中,曹女士说什么也不会把面馆让给大儿子经营。小儿子挺能干,曹女士也格外喜欢小儿子,本来想与小儿子好好谈谈经营面馆的事宜,没想到前不久与小儿子争吵时,无意中被小儿子打了一拳,这下曹女士对小儿子也结下了怨恨,说什么也不肯放手。

调解时,针对曹女士看上赵先生不赌

博、不吵架、人品好这一情况,我们把了解的事实告诉曹女士,实际上赵先生劣迹斑斑,曾因流氓罪被判劳教两年,劳改释放后又染上赌博,被公安部门通缉,自己外逃10余年,户口也被公安部门注销。真相大白后,曹女士才略有醒悟。我告诉她,防人之心不可无,对一个人的了解不能凭其自我介绍,要学会思考,对儿子的善意提醒不要排斥,不能有了“爱情”就丢弃亲情。

在我们的说服下,他们写下调解协议,一是赵先生承诺分期偿还所欠曹女士的15万元,直至还清。二是曹女士可以把小面馆交给小儿子试经营3个月,视经营情况确定经营期限,发现经营不善随时收回经营权。三是两个儿子要主动承担家庭重担,孝敬母亲,依法经营。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷中的曹女士遇人不淑,仅凭赵先生本人的自我介绍,就对其信任有加,还给他借款共计15万元。幸亏儿子警惕性高,使得赵先生写下借条,确认了借款的事实。柏阿姨的调解,不仅再次确认了赵先生向曹女士借款的事实,又让赵先生作出了还款计划。同时,柏阿姨针对曹女士不放心儿子经营面馆一事,提出了三个月试经营期的意见,最终在柏阿姨的劝说下,大家达成了调解意见,并也都签字确认,使原有的矛盾得到了化解。

这里我们就曹女士共计给赵先生借款15万元一事,结合2015年8月6日公布,2015年9月1日起施行的《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》,来谈一下老百姓间的民间借贷的事。

该规定明确,出借人向人民法院起诉时,应当提供借据、收据、欠条等债权凭证以及其他能够证明借贷法律关系存在的证据。当事人持有的借据、收据、欠条等债权凭证没有载明债权人,持有债权凭证的当事人提起民间借贷诉讼的,人民法院应予受理。

由此可以看出,出借人向他人出借钱款时,一定要让对方写借据、收据、欠条等债权凭证,而且债权凭证中要写明借款人、出借人、借款的种类、币种、用途、数额、利率、期限和还款方式等,出借人最好是通过银行转账的形式出借钱款,并保留好相应的银行凭证。这样会在将来诉讼进行时,有证据可以提供,最终胜诉。

本次纠纷中如果曹女士当时没有让赵先生出具欠条,且是通过现金形式支付借款,如果进行诉讼,曹女士要提供证据证明自己曾给赵先生借款,就会有一定的困难。

最后奉劝广大读者,借钱出去需谨慎,能不能拿到还款有风险。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师

老妈为什么不肯让出面馆经营权?

小姨的遗嘱有效

律师手记

阿梅的小姨之前是结过婚的,婚后本来有一个孩子,可是后来孩子因病去世了,过了一年,小姨离了婚,就没有再嫁。

在阿梅小的时候,因为父母都是双职工,工作很忙,阿梅等于是小姨带大的,和小姨的感情特别好。虽然小姨经历了丧子之痛和婚姻的不幸,但因为阿梅和家人的陪伴,小姨还是坚强地生活着。平时,只要阿梅有空,就会陪陪小姨,就算阿梅结婚、生子后,每逢节假日,或者小姨有事时,都会第一时间出现在小姨身边,连阿梅的妈妈有时也开玩笑说,阿梅和小姨的感情,要好过她们母女俩。

去年底,小姨查出来得了癌症,小姨坚持不开刀,采取保守治疗,但最终病魔还是夺去了小姨的生命。小姨在生前给阿梅留了一份代书遗嘱,当时小姨的身体已经不大好了,在小姨的同事来看她时,小姨让同事李女士帮

着写了一份遗嘱,当时在场的张女士也作为见证人,在遗嘱上签了字,小姨也写了自己的名字和日期,写明小姨过世后名下的A处房屋、存款都由阿梅继承。当阿梅提出来要舅舅配合办理继承小姨遗产的手续时,舅舅认为小姨的遗嘱是假的,代书人和见证人都是阿梅找来的,当时小姨已经脑子不清楚了,所以遗嘱是无效的,房子和存款他也有份继承的。

阿梅找到我们代理这个案件,我们撰写了起诉状,并收集了相关证据材料,按照法律规定,将阿梅的舅舅和母亲都列为被告,要求依法继承阿梅的小姨所有的A处房屋和存款。

庭审中,我们申请了当初代书遗嘱的李女士,及见证人张女士作为证人出庭作证。除了提供遗嘱,还提供了立遗嘱时小姨的病史资料,证明立遗嘱时,小姨是神志清楚的。

法院支持了我方的观点,认定遗嘱有效,判决小姨名下A处房屋和存款由阿梅继承。

上海市申房律师事务所副主任 黄华明 律师

别人自杀你居然“喝彩”?

线上线下

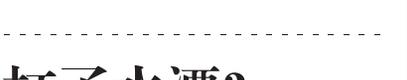
各位谭粉周末好!又到和大家分享这周新民法谭微信公众号关键词的时间。

遇到情绪激动的自杀者你会怎么办?安静围观,起哄嬉闹,还是好言相劝?延安一位年轻女子跳桥轻生,在围观者的起哄声中跳入河中,此时居然有人还在“喝彩”。一位法谭网友在留言中表示,如果不想劝,至少不要起哄,轻生者的情绪本已非常紧张,生死就在一念之间,请不要再去落井下石。

另一位谭粉则表示,曾经看到一则新闻,面对轻生者,许多人都在嬉笑起哄,只有一位老人一直举着写着“不要跳”的纸张,两种品格立判高下。但愿今后不要再看到冷漠的起哄,多一些温暖的“不要跳”。

更多精彩内容请扫一扫关注下面的微信公众号,小编等您来聊天! 李一能

更多精彩内容,请关注新民晚报法治类微信公众号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)



拆迁补偿款打了水漂?

本报讯(记者 江跃中)蔡老先生把刚刚拿到的一笔老房子补偿款,借给了自己信任的徒弟,徒弟却到了还款期没有还。蔡老先生担心补偿款打了水漂,专门跑到上海市申房律师事务所,咨询孙洪林律师,看怎么来讨回借款。

本来蔡老先生一发工资,留下生活费后,就直接存成定期。蔡老先生原来工作时有一个徒弟,和蔡老先生一直有来往,即使在蔡老先生退休后,这个徒弟仍旧在逢年过节时,会买点东西来看看蔡老先生,这让蔡老先生感到很欣慰。多年前,徒弟从原来的工作单位辞职了,自己做一些生意,问

蔡老先生借过几次钱,每次都是有借必还,还给蔡老先生利息,而且远高于银行存款利息。前段时间,家里的老房子拆迁,蔡老先生获得了一笔不菲的补偿款,徒弟提出和蔡老先生调寸,蔡老先生就将钱借给了徒弟,但到了还款期,徒弟却没有依约来还款,蔡老先生给徒弟打电话也没有接,去徒弟家里,家里人也说联系不上他。

听了蔡老先生的讲述后,孙洪林律师对他遇到的问题进行了法律分析,并建议蔡老先生通过诉讼维护自己的合法权益。孙洪林律师还说,若以后蔡老先生有需要。将为他提供免费的法律前服务。