

浅谈中介合同及房产中介人的义务

朱俊如

南京农业大学 人文与社会发展学院, 中国·江苏 南京 210095

【摘要】《民法典》中的中介合同对《合同法》中居间合同的部分条款作出了修改与增添。本文, 笔者将从中介合同的相关条文出发, 浅谈《民法典》对居间合同的完善之处。但完善并不代表完美, 对于何为中介人义务的界定, 现阶段依然缺乏横向立法。因笔者能力所限, 选取中介人中与日常生活联系最为密切的房产中介人作为研究对象。并依托北大法宝数据库, 随机选取与之相关的二审判决书 20 篇, 探寻在司法实践中关于房产中介人义务争议的焦点, 进而由法官的判决反推属于或不属于中介人义务的事由。

【关键词】中介合同; 房产中介人; 义务

《民法典》时代, 有名合同中的“居间合同”变更为了典型合同中的“中介合同”。单从这一转变来看, 不难发现“中介合同”这一表述更加贴近生活, 符合交易习惯的需要。本文, 笔者将从《民法典》中对“居间合同”中法条的修改与增添出发, 结合《合同法》这门课程中所学习的知识与相关案例的研习, 浅谈对于房产中介人义务范围界定的一点不成熟的看法。

1 对“居间合同”的完善

《民法典》第 962 条对《合同法》第 425 条进行了表述上的修改, 将第二款中“不得要求支付报酬并应当承担损害赔偿责任”的“要求”改为“请求”, 并删除“损害”二字。这样的修改, 在不违背立法目的的基础上, 使得法规更为科学、严谨。

在《合同法》第 427 条未促成合同成立的处理中增添了“按照约定”四字。双方有约定的则可以“请求委托人支付从事中介活动支出的必要费用”, 这体现了《民法典》第 964 条对于意思自治的尊重, 同时避免了事后因事前或事中未明确约定“必要费用”而引发的纠纷。这一转变引导着中介行业规范化地与委托人订立中介合同, 倡导将未能促成合同时所要支付的必要费用等事宜写进合同。否则, 在无约定的情况下, 未能促成合同就意味着中介人无法取得支出的必要费用。

针对买卖双方意图通过“跳单”行为“节约”中介费的问题, 《合同法》并未提供解决此类问题的法律依据。出台的《房屋经纪服务管理办法》和《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展意见》, 对于居间人一方的权利又加限制。早在《民法典》颁布之前, 有学者曾指出, 立法放任了委托人对房产中介公司先入为主的恶人形象, 对解决“跳单”问题并无益处。^[1]《民法典》以新增的第 965 条对“跳单”问题予以回应。“跳单”自此从道德问题上升成为法律问题, 在法律强制力的保障下, “跳单”后委托人也“应当向中介人支付报酬”。此新增条文是对中介合法权益的保护, 更是一种契约精神的体现。

此外, 新增的第 966 条规定: “本章没有规定的, 参照适用委托合同的有关规定。”从本质上看, 中介合同与委托合同都是一方受他方委托而为他方办理一定事务的合同。这两个典型合同具有一定的相似性。在中介合同未予以明确规定时, 参考委托合同的相关规定处理中介人与委托人之间的纠纷, 有利于弥补中介合同的不足, 提高了《民法典》第 26 章的普适性。《民法典》时代, 对居间合同及其相关规制的完善是合理且必要的, 但这样的增改并未能从根本上未解决中介人义务的界定问题。何为中介人的义务, 因缺乏横向的立法, 依然是亟待解决的一大难题。有学者指出, 房屋买卖居间活动是居间合同法律实践中最常出现的一类居间形式。^[2]因个人能力所限, 笔者难以

准确地定义中介人如实报告义务的范畴。所能做的便是结合相关案例, 借鉴判决书与文献, 以最常见的房屋买卖中介活动为例, 探讨司法实践中对房产中介人的义务。

2 房产中介人义务的界定

依据《民法典》第 961 条与第 962 条, 房产中介人具有报告订约机会或提供订约媒介、如实报告的法定义务。对于前者, 很容易结合基本案情与生活常识对个案作出判断; 而后的界定是具有争议的。此外, 在法律实务中, 亦出现了有违合同编通则部分所规定的义务情形。以下, 笔者的阐述将主要围绕房产中介人如实报告义务的界定, 辅之以违反通则所规定的义务的情形。

依托北大法宝数据库, 笔者随机选取 2020 年 6 月 1 日之前审结的二审判决书 20 篇, 作为研究对象。因《民法典》尚未施行, 这些判决书中的“中介人”仍然以“居间人”的特称出现。在此部分的总结与归纳中, 笔者将改变原判决书中的“居间人”这一称谓。

从整体上看, 所选取的案例中有 3 个案例由委托人承担责任, 17 个案例均因中介人未履行应尽的义务而承担相应的赔偿责任。以下, 笔者从责任的承担者出发, 反推司法实践中属于房产中介人义务的范畴内外的相关事宜。

2.1 由委托人自担责任, 不属于房产中介人的义务

(2020)苏 01 民终 1011 号、(2020)沪 01 民终 2208 号与(2020)京 01 民终 3374 号二审判决书, 均涉及到了“限购限贷政策”、“购房资格”的问题。两案中, 委托人称房产中介人未告知购房限购限贷政策, 未审查其购房及贷款资格, 未尽到如实报告的义务。

笔者认为, 作为完全民事行为能力, 委托人自己完全可以在互联网技术极为发达的今天, 悉知具体的购房资格。同时也可以通过热线电话或者亲自到场向有关部门工作人员咨询等方式, 了解相关政策。从日常生活习惯与常理的角度来说, 一般家庭对于买房一事都会审慎地予以考虑, 在了解购房政策、房价与贷款政策后, 再结合自身经济实力进行统筹规划, 继而才会委托中介人帮助寻找价位、地段、大小均合适的房源。据上述, 委托人在限购政策类的中介合同纠纷案中, 以中介人未尽到如实报告义务为诉讼理由, 是缺乏说服力的。但并不完全排除委托人受中介人欺骗而相信自己具有购房与办理贷款资格的可能性。此种情形发生的概率较小, 应当适用民事诉讼中证明责任分配的一般规则, 即“谁主张, 谁举证”。司法实践中亦是如此进行决断的, 因委托人提供的证据无法证明中介人构成欺诈, 前述三案均由原告即委托人承担不利后果。

综合上述, 在房产中介人不构成欺诈的情况下, “限购限贷政策”、“购房资格”并不属于中介人应当告知的范畴。

2.2 由委托人自担责任, 不属于房产中介人的义务

基于对剩余 17 例的研习, 此部分笔者就其中的典型案件与文献梳理, 浅谈房产中介人未尽义务且应当承担责任的事由。

2.2.1 核查房屋权属状况即出售人权属登记证书的真实性

17 例中有 14 例均与房屋权属问题相交织, 如(2020)湘 11 民终 518 号、(2020)沪 01 民终 2412 号案等。中介人不仅要对其当事人的资料进行形式审核, 在有条件的情况下, 还需要对真伪进行实质审查。如(2020)苏 13 民终 451 号判决书所涉及的案件, 对于涉案房屋被查封的情况, 中介人辩称据房屋出售人所提供的证件, 可以相信出售人是涉案房屋的所有权人。

笔者认为, 中介人长期从事中介服务工作, 在房屋买卖这件事上, 中介人显然比委托人更有经验。如何通过有关部门的信息查询渠道, 查询房屋的权属状况, 是中介人应尽的义务。将辨认房屋权属状况的责任全部归于委托人, 那么房产中介就单纯变成了一个信息提供者。至于信息的真伪, 由委托人自己核查, 自担风险。这样的做法是有违交易习惯的, 也会使得中介人在互联网时代中失去了职业价值。房屋出售人只需要在网络上发布房屋出售的信息, 买受方也只需要在这些信息中寻找符合其心理预期的房屋即可。因为单纯提供信息的中介人, 就和不用对信息真伪进行核查的互联网一样, 因中介人的信息提供量远小于互联网, 甚至可以说中介人能被互联网所取代。当然, 笔者在这里所说的互联网就是普通的网络信息发布渠道, 而非专业审核平台或软件。在这样的职权设定中, 中介人丧失了职业价值, 中介合同自也丧失了存在的必要性。所谓的房产中介合同将会变为实质上的房屋买卖合同。

在(2020)浙 07 民终 796 号二审判决书中, 法官以“集派公司在既未进行审慎审查, 也未向有关单位核实的情况下, 即向林海楼报告订立合同的机会和提供订立合同的中介服务”以及“集派公司作为中介人, 在未确定涉案购房指标真伪的情况下, 既未提醒林海楼注意涉案购房指标的风险, 也未对购房款支付进行必要的资金监管”为由, 判令中介人集派公司承担相应的赔偿责任。法官在此判决书中彰显出中介人的义务包含在审核权属状况及证书真实性的同时, 亦负有风险提示与资金监管的职责。

2.2.2 对明知出售房屋具有被委托人定义为“凶宅”可能性的事实的披露

另有 2 例与“凶宅”有关, 即(2015)宝民三(民)初字第 1763 号与(2015)成民初字第 7099 号二审判决书。

这两案均对一审判决予以改判, 认为隐瞒“凶宅”的事实不符合善良风俗, 在委托人购买“凶宅”后, 由于恐惧等原因不敢入住, 使得其购买房子以供家人居住的目的落空。而两案一审法官却都认为“凶宅”并不影响房屋的使用, 不属于于中介人应当如实告知的范畴。

这两案一审与二审法官对于“凶宅”的态度是截然不同的。笔者支持二审法官的观点, 故在本文中, 将对“凶宅”的披露列为中介人应尽义务之行列。在出售方已向中介人披露某房产中曾经有人跳楼或在屋内死亡等情形时, 中介人有义务向买方委托人披露“凶宅”的事实, 因为这一事实关乎委托人会不会购买该房产。当然这一义务也是以中介人具备知道或应当知道某房产为“凶宅”的条件及可能性为前提。如出售方故意隐瞒等情形出现时, 不可以苛责中介人一定要将“凶宅”具体情况告诉委托人。这就要求中介人在与出售方交谈时, 要及时留证, 以维护自己的合法权益。近年来, 亦有学者指出在房屋买卖中, 出卖人与中介人都“应当负有房屋历史信息即‘凶宅’信息的告知义务”。^[3]

2.2.3 对服务内容事项予以“明码标价”

此外还有 1 例涉及房产中介人不具备房产中介资格的问题, 即(2020)鲁 15 民终 1019 号二审判决书。一审判决中介人违反如实报告之义务, “从事房地产中介服务, 未配备具有房地产经纪专业职业资格的工作人员, 未按规定公示房地产经纪服务收费价目表, 与原告签订的居间合同中未约定服务项目、内容及完成标准”。由此可见, 一审法官将收费标准及中介人资质归于如实告知义务之列。

而二审则指出, “国务院已于 2014 年 7 月取消了房地产经纪人的职业资格许可事项”, 本案中的情形并不属于违反如实告知义务之列, 但有违了《合同法》第 60 条的规定, 即《民法典》第 509 条。

笔者认为二审所适用的法律更为合理。因为如实告知义务所应当告知的内容, 包括的常常是与所购买的房屋本身有关的信息。根据房产中介服务的习惯和实践, 房产中介机构所提供的服务, 并不仅仅局限于履行审查义务、促成买卖合同成立这一纯粹的中介服务, 还包括一系列的衍生服务。因服务种类繁多, 具有可选择性, 明确将提供服务的内容及相应价位提供委托人自己选择, 更加符合交易习惯与意思自治, 避免了捆绑销售、强制消费等影响交易公平与自由的情形出现。但无论是一审, 还是二审的判决, 都将“明码标价”列为了中介人的义务之列, 只不过一审认为其属于如实告知这一项具体的义务。

3 结语

除了基于对 20 个案例的研习, 笔者所指出的房产中介人的部分义务, 现实生活中中介人的义务远不止于此。曾有法官在(2020)苏 13 民终 451 号二审判决书、就中介人的一般性义务予以总结, 该法官指出: “房产中介人应当尽职调查、核实所有与合同订立相关以及影响到合同订立的其他事项, 包括对方当事人的身份信息、资产状况、房屋状况、当事人提供资料的真实性等方面的信息。”对于中介人的义务, 笔者在本文中并未能一一枚举。

有学者指出, 中介人履行如实告知义务之前, 需要获取全面真实的相关信息, 所以应该通过主动的审慎的调查核实来尽力达成这一目的。^[4]特此予以说明, 笔者所归纳的前两项属于如实告知义务的细则, 均是建立在经中介人尽力便能达到了解相关信息的基础之上的义务。如超出必要限度, 不可以用上述的两项义务来苛责房产中介人。

以上便是笔者基于对《民法典》的初步学习与 20 个案例的简单分析, 结合《合同法》课程的知识点, 浅谈对于中介合同及房产中介人义务界定的一点不成熟想法。样本选择的科学性有所欠缺, 考察内容也不够全面。本文亦有表述不清, 或观点有失偏颇之处。一切的不足, 都将在笔者今后对法学的进一步学习中加以改正。

参考文献:

- [1] 刘冬妹. 房产中介公司应对“跳单”行为的法律思考[J]. 法制博览, 2017(20): 37-38.
- [2] 吴奕桓. 房屋买卖居间人如实告知义务研究[D]. 重庆: 西南政法大学, 2017.
- [3] 杨欣荣. “凶宅”买卖中的法律问题研究[D]. 上海: 华东政法大学, 2019.
- [4] 万立. 论居间机构的责任认定——以房产中介公司为例[J]. 山东行政学院学报, 2016(04): 69-74.

作者简介:

朱俊如(2000-), 女, 江苏扬中人, 本科, 南京农业大学人文与社会发展学院法学专业, 研究方向: 法学。