

选收费便宜的中介买房算“跳单”？

买卖双方成被告,法院:这是正常的市场交易行为

快报讯(通讯员 金琦 记者 严君臣)为了能购买一套称心如意的房子,人们通常会选择多家中介机构看房、选房。然而,南通市民周某却没想到因此惹上了麻烦。她选了报价更便宜的一家中介买房,没想到原来曾询价过的中介公司将她告上法庭,称她的行为是“跳单”,索要4.6万元中介费。5月31日,现代快报记者了解到,日前,南通崇川法院审结了此案。

2021年1月,周某决定在单位附近购买一套房子,并通过多家中介机构关注房源信息,由中介机构带看了部分房源。某房产经纪公司是一家知名中介机构的加盟商,2021年2月,该房产经纪公司工作人员主动联系周某,根据周某的需求向其推荐并带看了多套房源。

经过反复比较,周某选中了南通市区某小区的一套房屋。房产经纪公司随即联系了挂牌出售该房屋的王某夫妇,双方相约次日至公司门店具体洽谈。其间,周某向工作人员咨询了中介费用、服务范围等事宜,工作人员告知了费用标准并表示会给予最大优惠,但双方未签订书面中介合同。

回去路上,周某想起此前南通某房产置换公司也带她看过这套房子,还签订过看房确认书,她便联系房产置换公司询问中介费用。得知该公司报价较低,周某遂以临时有事为由,通知房产经纪公司取消了原定的洽谈,并通过某房产置换公司与王某夫妇签订了房屋买卖合同,支付了中介费4万元。

此后,房产经纪公司发现房屋售出,当即联系周某核实,周某告知自己购买了该房屋。房产经纪公司认为自己提供了多日的中介服务,房屋临近成交时却被周某“跳单”,于是一纸诉状将购房者周某和卖房者王某夫妇告至崇川法院,要求共同支付中介费4.6万余元。

崇川法院审理后认为,房产经纪公司为王某夫妇对外推荐房屋,向周某披露信息并带看房屋,房产经纪公司虽未与双方签订书面中介合同,但都形成了事实上的中介合同关系,如果王某夫妇或周某利用房产经纪公司提供的交易机会私下成交则符合“跳单”情形,应当支付相应的中介费用。但王某夫妇并非委托房产经纪公司独家代理销售该房屋,因此周某通过正当途

径在其他中介机构获悉了该房屋信息,并已先行查看了该房屋。周某基于中介费用、服务质量或其他因素,最终选择通过其他中介机构与王某夫妇成交房屋系正常的市场交易行为,周某和王某夫妇均不属于“跳单”。因此,崇川法院判决驳回了房产经纪公司诉讼请求。一审宣判后,双方均未上诉,该判决已于近日生效。

法官说法

承办法官陆燕红介绍,“跳单”是中介合同纠纷领域比较常见的一种违约行为,民法典专门为此新增了相应规定:委托人在接受中介人的服务后,利用中介人提供的交易机会或者媒介服务,绕开中介人直接订立合同的,应当向中介人支付报酬。判断是否存在“跳单”,在于委托人是否利用该中介人提供的房源信息、机会等条件,如果委托人未利用该中介人提供的信息,而是通过其他正当途径获得同一房源信息,则委托人有权选择其他中介人促成房屋买卖合同的成立,不能认定为“跳单”。

工人修空调触电身亡,业主要担责?

法院:已尽到注意义务,没有过错

快报讯(通讯员 刘鹏飞 记者 严君臣)买了一年的空调出现故障,业主联系了当时安装空调的项目负责人,对方安排了工人过来检修空调,工人却不幸触电身亡。事发后,工人的家属将空调销售公司、分包安装项目的负责人以及业主都告了。5月31日,现代快报记者了解到,近日南通崇川法院对此案进行了审理。

据介绍,2020年,南通居民潘某购买了中央空调,销售公司将空调安装项目发包给肖某,肖某又安排王某安装空调内机及管道。2021年夏天,因空调出风口漏水,潘某打电话给空调销售公司的负责人,结果未能接通,便打电话给肖某,肖某再次安排王某到潘某家检查空调。王某在查看空调外机时触电,经抢救无效后死亡。

为了赔偿事宜,王某亲属将空

调销售公司、肖某以及业主潘某夫妇全部告上了法庭。肖某认为事故是因王某自身过错发生的,不愿承担责任。空调销售公司认为其对王某本次去业主家中检修空调的事情并不知情,不愿承担责任。业主更是哭诉,王某触电身亡,他们没有责任,但他们的新房却因此贬值,损失很大。

崇川法院经审理后认为,王某与肖某之间属于承揽关系。但肖某不具备安全生产条件承包空调安装作业,选取作业人员时,安全培训、安全管理不到位,对事故的发生负有重要责任,存在过错,应当承担相应的赔偿责任。肖某或者其委派的人对空调进行维修的行为应当视为空调销售公司履行保修义务的行为。空调销售公司将空调安装包给不具备安全生产条件的肖某,对事故的发生负有重要责

任,依法应当与肖某承担连带责任。

王某对空调质量问题不具备专业的知识,对自身业务能力盲目自信,在未断电的情况下,擅自检修空调,没有尽到应尽的注意义务,对事故的发生负有直接责任,存在重大过错,应当承担事故的主要责任,减轻侵权人的责任。业主潘某夫妇在购买空调时已经选择了专业的销售、安装公司,在空调出现故障时联系原来的安装人员,已经尽到普通人在日常生活中能够尽到的注意义务,不存在过错。

南通市崇川区人民法院根据各方当事人的过错程度,判决由肖某、空调销售公司连带承担40%的赔偿责任,即38万余元,驳回了王某亲属对潘某夫妇的诉讼请求。

一审判决后,原告近亲属和空调销售公司不服,提起上诉。近日,南通中院二审维持原判。

消防通道被堵延误救援,物业赔钱

快报讯(记者 邓雯婷)卧室的吸顶灯突然爆燃,丁女士立即拨打119电话请求救援。消防救援人员到达现场后展开救援,火虽然被扑灭,但损失惨重。随后丁女士一纸诉状将小区物业告上法院,认为是小区物业将消防通道堵死,导致救援延迟,原本小范围内的损失却因此扩大至数倍。近日,南京市溧水区人民法院公布了这起案件。

丁女士是南京市溧水区永阳街道某小区业主,住在8楼。一天下午,正在家中休息的丁女士突然听到“噼里啪啦”的声响,循声发现是一间卧室的吸顶灯突然爆燃,掉落的火星子引燃了床上的棉被。丁女士见情形不妙,迅速拨打119消防救援电话请求救援。

据丁女士称,她是下午1点左右拨打的救援电话,消防救援人员很快就到达小区,但消防车开到小

区门口却进不来。消防车只得绕至小区东南门附近,将车停靠在接近房屋的道路旁,消防人员下车徒步前往火灾现场展开救援。火很快被扑灭,但丁女士家中家具、电器、衣物等尽数被烧毁。丁女士认为,小区物业对小区的基本消防措施负有监管义务,火灾发生时消防通道被阻导致消防车辆无法通行,消防人员未能及时到达现场展开救援,原本小范围的损失却因此扩大至数倍。作为管理小区的物业,应当承担赔偿责任。于是向法院提起诉讼。

承办法官调查后发现,当天,救援消防车接警行至小区南门时,因门口设置花坛、门中间设置门岗、门上方悬挂彩带和灯笼等因素影响,消防车未能进入小区,后转至小区东南门附近,在接近涉案着火房屋的道路旁停靠,消防人员下车进入涉案房屋展开救援。审理

中,经向消防人员了解,消防车从小区南门未能进入从而转向东南门附近多用时3分钟左右。

法院认为,物业服务企业应当做好物业管理区域内的安全防范工作。被告作为物业服务企业没有及时对其管理区域内的安全隐患排查消除,造成救援延误,必然造成原告的损失扩大。根据被告物业公司的过错程度,结合原告受损的实际情况,法院酌定被告赔偿丁女士因火灾造成的各项损失2万元。

法官提醒,物业服务企业作为小区的日常管理单位,应及时进行消防监控、巡查,火灾隐患防范工作,确保消防设备设施处于正常运行状态,确保消防水源、消防通道、安全疏散通道畅通。一旦疏于管理,小区发生火灾,很可能因火灾不及时,导致更为严重的后果。请一定要自觉保持消防通道畅通。

切莫心存侥幸,切勿酒后驾车

男子一晚两次酒驾被查,交警都蒙了



叶某酒驾被查获现场 通讯员供图

快报讯(通讯员 叶玮 蔡亚军 记者 毛晓华)俗话说“人不能被同一块石头绊倒两次”,而泰州男子叶某一晚上因饮酒后驾驶机动车被交警查处两次,时间仅相隔4小时,就连交警都觉得不可思议。

日前,泰兴交警大队组织警力在城区重点路段开展酒驾专项整治行动。5月29日凌晨1点30分,城区中队民警在鼓楼东路与润泰路交叉口酒驾查缉点,对一辆小轿车开展例行检查,当驾驶员打开车窗瞬间,一股浓烈的酒气扑面而来。随即,执勤民警使用呼吸式酒精测试仪对驾驶人进行呼气检测,呼气式酒精检测结果显示:驾驶人血液中酒精含量为54mg/100ml,涉嫌酒后驾驶机动车。

在对车辆驾驶人身份进行核实和网上比对时,现场民警吓了一跳。原来驾驶人叶某在4小时前,就因酒驾在东润附小门前被新区交警中队查获,当时,其酒精呼气检测含量为79mg/100ml,同样属于酒后驾驶。

醉驾血检前趁交警不备逃跑

法院:凭呼气数据也可定罪判刑

快报讯(通讯员 吴安娜 苏兰 记者 曹德伟)男子酒后驾车遇交警设卡,经现场呼气检测后被查出醉驾,遂动起歪脑筋,在血检前趁交警不备逃之夭夭。近日,镇江丹徒法院刑庭以呼气式酒精检测结果作为定罪证据,审结了该起危险驾驶案件。

2021年12月的一天晚上,王某(化名)酒后驾驶小轿车,在丹徒境内行驶,被执勤民警查获。经呼气酒精含量检验,结果为106mg/100ml。王某心想如果自己没有进行血液抽取检测,单凭呼气检测应该没办法定自己的罪,于是趁交警不备逃离现场。然而,回到家的王某因为此事心中忐忑,查询了相关法律后,发现不进行血检并不能逃避处罚,于是向公安机关投案自首。

公安机关依法对其处以吊销机动车驾驶证的行政处罚,五年

事情原委还要从5月28日晚上说起。当晚叶某邀请小舅子全家以及好朋友叶某某在泰兴某饭店聚会,酒足饭饱后,想到小舅子家住黄桥,来时是开着小轿车载着全家来赴宴的,目前喝了酒,无法驾驶机动车,于是叶某就叫没喝酒的好兄弟叶某某送小舅子全家回黄桥,而自己再开车去黄桥把兄弟接回泰兴,没想到叶某刚驾车上路不久就被交警查获,按照相关规定,叶某驾驶证被交警扣留,车则由叶某叫朋友开回去了。

然而,此时的叶某还是念念不忘去黄桥的好兄弟,于是又喊来朋友戴某驾车带着自己去黄桥接回叶某某,几个好兄弟回到泰兴后又在叶某某家中叙旧至凌晨,此时叶某有些困倦,而一帮兄弟们还意犹未尽,都不想开车送叶某回家,于是叶某又一次怀着侥幸心理驾车回家,没想到又一次被执勤交警查获。

交警提示,“开车不喝酒,喝酒不开车”一定要牢记,切勿心存侥幸,否则一旦发生事故后悔莫及。

内不得重新取得机动车驾驶证,并将案件移送至检察机关。2022年5月,检察机关指控王某犯危险驾驶罪,向法院提起公诉。日前,法院经审理依法判处王某犯危险驾驶罪,判处拘役一个月,缓刑两个月,并处罚金人民币2000元。

法官表示,2013年12月,最高人民法院、最高人民检察院、公安部联合发布的《关于办理醉酒驾驶机动车刑事案件适用法律若干问题的意见》明确指出,血液酒精含量检验鉴定意见是认定犯罪嫌疑人是否醉酒的依据,犯罪嫌疑人经呼气酒精含量检验达到醉酒标准,在抽取血样之前脱逃的,可以以呼气酒精含量检验结果作为认定其醉酒的依据。本案中王某虽未能进行血液检测,但依照以上规定,王某的行为仍构成危险驾驶罪。