

2020年11月，无锡的启明公司委托房产中介大华公司租赁厂房，双方签订《中介服务协议书》。协议第三条载明，大华公司需要支付居间佣金，佣金为一个月租金；第四条载明，启明公司承诺，在实地查看物业后，不会再直接、间接或通过其他经纪公司或个人与该物业之房东联系，若未经大华公司而私下与房东联络签约的，需支付大顺公司一个月租金作为佣金，并支付一个月租金作为违约金。协议签订后，大华公司带启明公司查看了待租厂房。

但后来，启明公司自行打听到房东的联系方式，私下与房东签订了租赁协议，并实际进驻使用。大华公司发现了启明公司的行为，十分气愤，认为启明公司的行为属于“跳单”。大华公司向法院起诉，要求启明公司支付中介服务费（一个月租金）及违约金（一个月租金）。

无锡市新吴法院审理后认为，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。关于协议第四条跳单条款效力的问题：该条款内容本意是为防止委托人利用中介人提供的房源信息却“跳”过中介人承租房屋，从而使中介人无法得到应得的佣金，该约定并不存在免除一方责任、加重对方责任、排除对方主要权利的情形，故该约定有效。协议系双方真实意思表示，且不违反法律规定，应属有效，双方均应按约履行。

法官表示，该案中，启明公司通过大华公司的带看获取了案涉厂房的坐落位置，而后自行打听房东联系方式并与之签约，已经利用了大华公司提供的媒介服务，其绕开中介、自行联系房东并与之签约，应当向大华公司支付报酬。关于中介服务费，虽大华公司仅带启明公司查看了案涉厂房，付出的劳动有限，但其未履行全部媒介服务的原因在于启明公司，故不应据此降低大华公司的报酬。大华公司主张一个月租金作为报酬，符合合同约定，法院予以确认。

最终，法院判决启明公司支付中介服务费（一个月租金）及违约金（因协议中约定的违约金过高，且大华公司未举证证明其具体损失故法院依法对违约金进行调整）为10000元。目前，案件判决已生效。（公司名称均为化名）

扬子晚报V紫牛新闻记者 张建波

来源：紫牛新闻