

卖房签独家代理又反悔，服务费该谁担？

吉林长春绿园区法院：清晰界定任意解除权行使边界

□ 本报记者 柏 巍 本报通讯员 张 辉 李 雪

导读：

独家代理卖房事宜、一对一专属定制卖房服务、重点推介签约房屋……近年来,很多房产经纪公司纷纷推出“独家VIP房代理合同”来吸引客户。卖房者为有效缩短卖房周期、节省时间精力而选择与房产经纪公司签订此种合同。然而,卖房者签约后中途“反悔”,房产经纪公司依合同索要万元服务费,这笔钱应该给吗?近日,吉林省长春市绿园区人民法院审结了一起涉“独家VIP房代理合同”纠纷,人民法院依据公平原则、实际履约成本,界定委托合同中任意解除权的行使边界,有效打通了房产经纪行业“解约易、追责难”的堵点痛点,判决对弘扬契约精神、平衡双方权益、规范房产交易秩序具有重要示范意义。



图为本案庭审现场。

姜 元 摄

裁判解析

任意解除权不是随意解除合同的权力

二手房房产交易市场中,业主们为快速卖房经常会选择签订独家代理合同,这种方式不仅能够减少沟通成本和简化交易流程,也有利于规范二手房房产交易市场,有效控制多方代理的恶性商业竞争。然而当委托人中途反悔,代理合同中约定的高额服务费及违约条款的认定与法律适用,成为了人民法院处理类似案件中经常面对的问题。

民法典第九百三十三条确立委托合同的“任意解除权”,是法律赋予委托合同相对人的单方救济途径。此项规定的法理基础在于委托合同具有人身依赖性,当信赖基础动摇或委托目的发生变化时,法律允许当事人抽身而退以维护其自主决定权,体现意思自治与公平原则。

行使任意解除权即应承担相应的法律后果。民法典第九百三十三

条关于有偿委托合同解除方赔偿责任的规定,明确赔偿范围为直接损失和合同履行后可得利益。本案中,原告某房产经纪公司为被告李女士提供房屋推广、信息发布等服务,双方签订的合同为有偿委托合同。某房产经纪公司主张依据合同条款索赔,其性质可被视为预先约定的违约损害赔偿条款。与一般的违约损害赔偿数额的调整不同,本案在计算和认定直接损失及可得利益损失时,应当综合考虑实际内容、可期待利益大小、过失相抵与否等具体因素。李女士作为解除方,依法应当赔偿某房产经纪公司的损失。双方合同履行期较短,合同约定委托期限为6个月,而李女士在签约第7天即提出解约。在此期间,某房产经纪公司提供的服务主要限于前期房屋推广和信息发布,尚未进入价格谈判等核心服务阶段。因此,应当综合

考量某房产经纪公司已付出的人力、物力成本及可期待利益,将赔偿金额酌情调低。

诚实信用原则是市场经济与法治社会的基本准则。在现代复杂的市场交易关系中,对诚实守信的司法保护已经超越了简单的字面恪守,演变为尊重意思自治、维护交易稳定、实现个案公平之间的平衡。在房产独家代理的法律关系中,委托方与受托方在信息、谈判能力等方面存在显著差异,而民法典赋予双方当事人随时解除委托合同的权利,就是对长期合同关系可能约束当事人合法权益的法定救济。本案中,通过审查某房产经纪公司实际提供的服务内容、投入成本以及合同剩余期限内的可期待利益,将抽象的合同条款转化为具体的、公平的赔偿数额,既能规范房产经纪服务市场,又能保护双方当事人的合法权益。

专家点评

校准市场砝码 维护利益平衡

吉林大学教授、博士生导师 曹险峰

我国民法典第九百三十三条明确规定了有偿委托合同任意解除的损害赔偿,规定解除方应当赔偿对方的直接损失和合同履行后可以获得的利益。委托合同解除或者委托事务不能完成的,若不可归责于受托人,受托人可能已经付出一定劳动、处理一定委托事务,则受托人可以就其已处理的部分请求报酬。

在本案中,法院认为合同履行期7天内,某房产经纪公司为李女士提供了房屋推广、发布房屋出售信息、带客户看房等服务,李女士作为有偿委托合同的解除方应当赔偿某房产经纪公司直接损失和合同履行后可以获得的利益。因此结合某房产经纪公司履行时间及时付出成本酌情保护服务费用,法院准确适用法律,实现了双方当事人之间的利益平衡。

从规范房产经纪服务行业方面看,本案裁判体现了房产经纪行业应当从“签约为本”向“服务为本”转变。部分中介机构存在“重签约、轻服务”的倾向,

一旦签订独家房产代理合同便认为锁定了收益,忽视后续服务的质量与投入。本案判决结果促使房产经纪公司反思,违约赔偿究竟对应的是何种标的?是锁定房源的“机会成本”,还是已经付出的具体劳动?本案判决鼓励房产经纪行业将竞争焦点从设计严苛的合同条款,转向提升专业的服务质量、透明的收费标准和良好的客户体验。只有提供不可替代的专业价值,其服务费用和权益主张才能获得法律与市场的充分支持。

民法作为私法注重自主决定权与公平交易权,兼顾双方当事人权益。对于广大房主而言,签订房产独家代理合同往往意味着在一定时期内放弃了通过其他渠道售房的权利。法律在保障房产经纪公司合理诉求的同时,也必须防止房主作为消费者被不合理的长期合同和高额解约金所束缚。本案确认了委托人的任意解除权,并通过公平原则为其设置了“安全阀”,确保消费者在情况变化时能够以合理的代价退出

合同,这实质上是保护了房主的自主决定权和公平交易权。同时,房产经纪公司能够将其付出的时间、劳动、资源等成本转化为收益,也保障了其合法权益。

从社会治理与法律效果方面,本案倡导诚信公平的价值观。无论是房产经纪公司还是委托人,在追求自身利益时都须恪守诚信,权衡权利义务,既要维护“有约必守”的契约精神、尊重合同约定,又要倡导“公平合理”的价值观,反对任何形式的权利滥用。一个成熟的市场经济环境,需要的不是一方压倒另一方的“霸王合同”,而是能够促进公平合作、良性互动的规则体系。对于公众而言,在签署独家代理等重大委托合同时,应仔细审阅解约条款,对可能承担的责任有清晰预判;对于房产经纪行业而言,则是优化服务、规范合同的契机。司法在个案中实现的细微平衡,持续推动着市场向着更诚信、更专业、更公平的方向发展。

签独家代理合同 履行七天后反悔

李女士计划出售名下一套103.65平方米的房产,为快速成交,李女士联系了长春市某房地产经纪有限公司(以下简称某房产经纪公司)。业务员丁某得知李女士不愿让家人知晓卖房事宜后,推荐了独家代理模式,承诺由公司全权负责房屋推广、带客户看房等事宜,无需李女士额外操心。

基于对丁某服务态度的认可,李女士未仔细审阅合同条款,便签订了《独家VIP房代理合同》。合同约定,委托底价62万元,代理期限6个月(2025年4月11日至10月11日),其间李女士不得单方终止委托、自行卖房或委托其他房产经纪公司,否则需按底价2%支付服务费(即1.24万元)。

然而,合同签订后,李女士频繁接到购房者及其他房产经纪公司的咨询电话。更令她不满的是,其在某城、某贝网等平台发现某房产经纪公司发布的房源报价仅为61.5万元,低于约定的委托底价。于是,李女士要求解除《独家VIP房代理合同》。某房产经纪公司表示,合同可以解除,但须支付1.24万元服务费。

中介索要万元服务费 各执一词陷入僵局

“刚履行7天就要付万元服务费,这太不合理了!”李女士坚决拒绝某房产经纪公司的索赔要求,她认为某房产经纪公司存在乱报价、泄露个人信息等诸多问题,导致自己不断收到各种房屋买卖咨询电话,生活受到打扰,认为某房产经纪公司违约在先,且在李女士刚提出解除合同时,业务员丁

某曾口头承诺无需支付违约金。

某房产经纪公司则反驳称,合同签订后其已积极履行义务,通过多平台发布房源信息、多次组织客户看房,并已对接意向客户,李女士单方提出解除合同,违背契约精神。因协商未果,某房产经纪公司将李女士诉至法院,要求李女士支付服务费1.24万元及律师费等共

计1.7万余元。

庭审中,双方对合同签订与解除的时间节点无异议,但就责任认定分歧明显:某房产经纪公司主张已尽履约义务,李女士应按合同约定支付全额服务费;李女士则坚称某房产经纪公司服务存在瑕疵,自身解约系合理维权,不应承担高额赔偿。

解除不构成根本违约 判决赔偿合理损失

法院审理后认为,某房产经纪公司与李女士签订的《独家VIP房代理合同》系双方真实意思表示,合同内容不违反法律、行政法规有关规定,不违背公序良俗,合同合法有效。关于李女士提出的“某房产经纪公司违约在先”的主张,根据一般人认知理解,双方当事人对合同内容的沟通与调整是双方之间的意思表示,属于合同履行中的正常协商范畴,不足以构成根本违约,不能成为李女士单方解除合同且免除责任的

合法事由。

《中华人民共和国民法典》第九百三十三条规定,委托人或者受托人可以随时解除委托合同。因解除合同造成对方损失的,除不可归责于该当事人的事由外,无偿委托合同的解除方应当赔偿因解除时间不当造成的直接损失,有偿委托合同的解除方应当赔偿对方的直接损失和合同履行后可以获得的利益。

结合本案实际,某房产经纪公司

在7天履约期内确实提供了房屋推广、信息发布、带客户看房等服务,其劳动价值应得到尊重;但合同约定的2%服务费(1.24万元)与实际履约程度、服务成本明显失衡,若全额支持则有违公平原则。综合考量某房产经纪公司的实际付出、履约时长、李女士的过错程度及公平原则,法院最终判决李女士向某房产经纪公司支付服务费1500元。

目前,该判决已经生效。

