

委托离职中介人员“帮办”房屋过户？

法院：构成“跳单”，判决购房者向中介公司支付佣金及逾期利息

买卖双方经中介公司工作人员介绍，签订了房屋买卖合同。后该工作人员离职，却继续为买卖双方办理了过户手续。该行为是否构成“跳单”？近期，上海市宝山区人民法院（以下简称宝山区人民法院）审结了一起中介合同纠纷案件。

找离职中介人员过户遭起诉

2022年7月，彭女士与其丈夫季先生欲购置某小区房屋，在中介公司工作人员褚先生的介绍下，夫妻二人与房屋出售方签订了《房地产买卖居间协议》与《房地产买卖合同》。当日，夫妻二人与中介公司签订了《佣金确认书》，约定本次房屋交易的佣金为5万元。

2022年8月，褚先生从中介公司离职。夫妻二人得知该情况后，与房屋出售方一起再次找到褚先生，表示希望由其帮助继续完成交易。褚先生答应了下来，并顺利为买卖双方办理了过户手续，为此彭女士先后两次向褚先生个人支付佣金共3万元。

后来，中介公司售后人员通过电话询问彭女士关于房屋交易的情况，彭女士称已与房屋出售方解除合同，自己不再想购买房屋。然而，中介公司却发现房屋已经完成了过户交易，买卖双方仍是彭女士夫妻二人和原出售方。

中介公司认为，彭女士夫妻二人的行为已经构成“跳单”，故起诉要求其支付佣金5万元以及逾期付款违约金。

彭女士夫妻二人共同辩称，房屋的带看与合同的签订都是由褚先生个人负责，且自

己也已经支付佣金给褚先生，故不同意向中介公司支付佣金。

法院认定构成“跳单”

宝山区人民法院审理后认为，《房地产买卖居间协议》与《佣金确认书》所签署的主体是彭女士、季先生与某中介公司，合同系各方真实意思表示，合法有效。褚先生的离职并不

导致《房地产买卖居间协议》的解除，故双方应当继续按约履行。

褚先生在作为中介公司的员工时，已经代表了中介公司为彭女士夫妻二人提供了房源筛选、带看房屋、协助买卖双方商谈价格并签订合同等中介服务。后彭女士夫妻二人知悉褚先生离职，自此褚先生的行为已无法继续代表中介公司，故彭女士向褚先生支付佣金并不能视为已经向中介公司履行了付款义

务。因此，彭女士夫妻二人绕开中介公司，通过褚先生继续完成案涉房屋交易的行为构成“跳单”，应承担相应违约责任。

据此，宝山区人民法院依据中介公司实际完成的中介服务内容程度，判决彭女士夫妻二人向中介公司支付佣金1万元及逾期利息。

一审判决后，双方当事人均服判息诉，该案判决已生效。

【法官说法】

宝山区人民法院民事审判庭二级法官鲍海跃认为，《中华人民共和国民法典》第九百六十五条规定：“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。”实践中，房屋买卖双方通过中介人提供的房源信息签订中介合同并享受其提供的相应服务，如果擅自跳开中介人，自行或者通过委托其他中介人完成交易，该行为通常被认定为“跳单”。

房屋交易过程中，中介公司的经办员工为买卖双方提供诸如有用的房源信息、带看房屋、协助双方商谈价格并签订合同、协助过户等中介服务，由此许多当事人会对负责交易的员工产生信赖，并可能忽略中介合同的相对方是在合同上签字或印章的中介公司，而非员工个人。

本案中，彭女士夫妻二人与中介公司签订中介服务合同，约定的佣金是5万元，后

其通过褚先生的服务完成交易仅需支付佣金3万元，看似得到了“优惠”，但这一行为却致使其在与原中介公司签订的中介合同中构成违约，进而需要承担违约责任。

此外，员工的服务是中介公司服务的外化表现，所以员工履行职务的行为，应当视为中介公司按合同约定为委托人提供了相应中介服务。同样，如果员工在交易过程中离职，后续其再为买卖双方继续提供的服务，则不能及于原中介公司。

本案中，褚先生作为中介公司的员工，已经代表公司为彭女士夫妻二人提供了案涉房屋信息、带看房屋、签订合同的前期中介服务，而其离职后为彭女士夫妻二人提供的剩余服务已不能代表原中介公司，故不能认定中介公司已经按照合同约定提供了全部的中介服务，由此本案中法院仅判决支持中介公司获赔部分佣金。

在房屋买卖交易活动中，诚信履约是

贯穿始终的基石，承载着交易双方的信任与期待，也对市场的稳健发展起到重要作用。相关交易方在没有合意解除合同或者出现合同目的确实无法实现的情形下，都应当严格依照合同约定，全面、诚信地履行各自义务。

对于房屋买卖双方而言，要诚信履约，若为了一时的优惠而选择“跳单”，除了必须向中介公司支付佣金外，还可能因违反合同约定需要额外支付违约金，并因卷入诉讼而耗费更多的时间、精力和金钱。对于中介公司和从业人员而言，要恪守职业道德，切实履行忠诚义务，离职后应当妥善完成工作交接，对待客户诚实守信、尽职尽责，对待同行相互尊重、合作共赢，只有规范履行中介合同，才能维护正常的交易环境，使得中介交易市场健康发展。

（文中当事人均为化名）

晨报记者 姚沁艺 通讯员 胡明冬 陆艺楷

奉贤开大再夺金奖，五年磨剑铸就双创典范

■金奖突破：五年耕耘结硕果 10月14日，中国国际大学生创新大赛（2025）全国总决赛在郑州圆满落幕。上海开放大学奉贤分校的参赛项目《金兔育种·智联未来——高端实验兔种源破局者》凭借卓越表现，以86.99分的优异成绩勇夺全国金奖。这不仅是中国国际大学生创新大赛（2025）全国总决赛在郑州圆满落幕，也是上海开放大学奉贤分校在该项赛事中摘得的第二枚国赛金奖，也使得奉贤开大成为国家开放大学系统内本年度的唯一金奖获得者，再次刷新了学校的历史最佳战绩。

这份沉甸甸的荣誉，是学校多年来深耕创新创业教育的必然结果。回顾参赛历程，奉贤开大的足迹扎实而清晰：从2021年首次参赛便实现国赛奖牌“零的突破”，到2023年首夺国赛金奖创下佳绩，再到本届大赛再度折桂，学校实现了从“崭露头角”到“稳步提升”再到“历史飞跃”的跨越式发展。五载砥砺前行，学校累计荣获市赛14金、8银、4铜，国赛2金、5铜的丰硕成果，生动诠释了“锐意进取、敢闯会创”的拼搏精神。

■赛事赋能：深化双创教育改革 优异成绩的背后，是学校持之以恒的教育理念与实践。在上海开放大学及区教育局的指导下，奉贤开大始终将创新创业教育摆在突出位置，坚持“以赛促学、以赛促教、以赛促创”，全面激发师生潜能，着力培养学生的创新精神、创业意识与实践能力。

杨行“蓝精邻”利剑出鞘 严打“顽固型”群租乱象

“太感谢你们了！终于能正常生活了！”一位市民将锦旗送到了宝山区杨行镇综合行政执法队“蓝精邻”队员的手中，感谢他们高效执法、为民解忧。这面锦旗，见证了一场实实在在解民忧、暖民心的群租整治专项行动。

为进一步规范住房租赁市场、消除住宅安全隐患、守护居民宜居环境，近日，中队“蓝精邻”聚焦民生痛点，开展了群租整治专项行动，打出“普法宣传+精准排查+约谈整改”组合拳，以“零容忍”态度严打群租乱象。

“蓝精邻”联合居委、物业组建“群租治理工作专班”，面向业主、二房东深入解读《住房租赁条例》《上海市住房租赁条例》等规定，有效提升法治意识。同时，对辖区内群租线索逐一排查、精准标记，对涉及群租主体逐一约谈，面对面讲政策、明后果，督促配合整改。截至目前，共完成263户的群租整治工作。

此前，中队“蓝精邻”还接到投诉，反映辖区内某小区一户二楼住房存在群租现象，立即赶赴现场进行核查，发现该房屋内违规设置隔断，居住人数远超规定标准，且因装修期间未做好防水，导致楼下居民生活受到严重影响。“蓝精邻”当场向业主开具



中国国际大学生创新大赛作为我国高等教育领域影响力首屈一指的赛事，旨在深化高等教育综合改革，激发大学生创造力。本届大赛更是吸引了全球数千所院校的数百万学子同台竞技，竞争尤为激烈。奉贤开大能在此高水平平台上连续取得突破，充分彰显了学校在深化创新创业教育改革、创新人才培养模式方面的扎实成效。

展望未来，开大奉贤分校将继续依托大赛平台，积极探索成人教育的教学改革与创新，加强“双师型”教师队伍建设，切实提升学生的创新创业能力，为区域经济发展培育更多优秀的应用型、创新型人才。



《责令改正通知书》，并进行批评教育。然而，该业主虽口头承诺整改，却心存侥幸，仅零星拆除了部分隔断，防水修复也进展缓慢。“群租不仅违法，更直接影响邻里生活！”“蓝精邻”对此并未松懈，连续多次上门，严肃指出群租行为的违法性质和安全隐患，反复沟通、耐心普法。最终，该业主认识到错误，彻底清退租客、拆除全部隔断、修复漏水问题，困扰楼下居民已久的难题得到圆满解决。

下一步，杨行“蓝精邻”将持续绷紧“安全弦”、织密“防护网”，对群租、违建等社区突出违法行为保持高压态势，以“直面难题、不留死角”的担当，全力做好安全风险防范工作，努力为居民群众营造安全、稳定、和谐的居住环境。

合开网店为追求高额利润动了歪念头 姐妹俩竟以偷盗方式“进货”



网店里卖的衣服，一部分是花钱买的，一部分是试衣间顺手牵羊来的……近日，浦东警方破获一起令人啼笑皆非的案件——姐妹俩合开网店，两年不到竟以偷盗的方式“进货”270余件衣物。

“试衣间每天都有专人整理，数量也都登记了的，但盘点的时候还是缺了。”某服装店员工盘点时发现店内多款衣物库存数量异常，匆忙报警。民警查阅视频时发现了可疑情况：一位女士进出试衣间前后，身材竟有巨大的差别！

锁定嫌疑人后，民警迅速将其抓捕归案。审讯中，犯罪嫌疑人兰某方对民警的提问始终沉默不语，或仅以“不清楚”“不记得”等模糊回应试图逃避法律责任。

然而，民警很快找到了与其带离门店衣物价值不符的票据，并在其住处查获了大量同品牌衣物。在铁证面前，嫌疑人最终放弃了抵抗，对自己的犯罪事实供认不讳。

原来，犯罪嫌疑人兰某方与兰某红姐妹两人以开服装网店为业，为追求高额利润，她们动了歪念头，想到了“半买半偷”的进货模式，在门店服装打折的时候以折扣价买入几件，再以“试穿”的方式多穿几件在身上带离门店。为了防止犯罪行为暴露，她们“兵分两路”在该品牌的不同门店流窜作

案，自以为“神不知鬼不觉”，却不知“天网恢恢疏而不漏”。

经查，自2024年3月起，两人在本市多个商圈盗窃商铺内衣物，累计盗取衣物约270件，涉案总金额约8万元。

目前，兰某红因涉嫌盗窃罪被浦东警方依法刑事拘留；兰某方因涉嫌盗窃罪被依法采取刑事强制措施。

晨报记者 倪冬 通讯员 王蓓卿

渝水堂 高价收购

红木家具·老家具·字画·扇子·印章·像章·老服装·小人书·紫砂壶·玉器·瓷器·地址：多伦路文化名人街182号（近四川北路）
热线电话：65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

基层高管离职声明

邓成勇（先生）自2025年08月23日起不再担任渣打银行（中国）有限公司上海静安支行行长，自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

渣打银行（中国）有限公司（上海分行）2025年10月21日