

“2个月内绝对卖出旧房”

承诺限时售房未果致买房违约,中介公司被判赔偿5万元

受购房资金压力影响,不少客户偏好采用“既买新又卖旧”的同步交易模式实现房屋置换。然而这种模式背后,牵涉着围绕两套房屋交易产生的买卖双方及中介机构的多重法律关系,任一交易环节的阻滞极易引发连锁纠纷。近日,上海市普陀区人民法院(以下简称普陀法院)审结一起因二手房置换引发的中介合同纠纷案。

卖房不成导致买房违约

彭某因置换房屋,结识某房产中介公司员工盛某,并明确告知其购房资金主要依赖旧房出售回款,该中介公司便同步操作彭某买入、卖出的房屋交易。2022年6月,经中介公司居间,彭某与案外人陈某签订房屋买卖合同及补充协议,约定购房总价506万元,彭某按约支付了部分款项。

签约前,彭某多次向盛某表达风险担忧,明确表示“房子没卖掉就做交易很危险”,盛某却多次作出“2个月内绝对卖出旧房”“肯定卖一个满意价格”的口头承诺,反复安抚彭某放心交易。

然而,旧房的出售并未顺利进行,彭某无法按预期收取旧房对价进而也无法向陈某支付新房的进度款,彭某向中介人员多次表达付款困难,甚至意欲终止购房合同及时止损,盛某却持续以“市场即将回暖”“八九月份肯定卖掉房子”等说辞弱化风险,还催促彭某先凑钱支付房款、签订独家委托协议,甚至在彭某询问独家委托后能否在其他中介挂牌时,作出不实答复。

直至委托期限届满,房产中介公司仍未将彭某的旧房售出,彭某因无资金支付购房尾款,无法继续履行与陈某的购房合同,被陈某诉至法院。该案经调解,彭某需支付违约金。彭某认为某房产中介公司及盛某的不当行为导致自身损失,诉至人民法院,要求两被告共同赔偿52.5万元违约金及3万元律师费。

中介公司被判赔偿5万元

被告某房产中介公司辩称其未作出售房时限承诺,彭某具备一定的房产从业经验,应自行承担置换风险,且曾有客户出价购房被彭某拒绝,其已退还中介费,不应承担责任;盛某则辩称其行为系职务行为,相关交易决策均由彭某自行作出,其无需个人担责。

普陀法院经审理认为,彭某与某房产中介公司之间成立合法有效的中介合同关系,盛某作为房产中介公司员工,其行为均系履行职务,相应法律后果应由房产中介公司承担,故对彭某要求盛某个人担责的诉请不予支持。

某房产中介公司作为专业房产中介机构,未对交易的不确定性履行法定的提示、告知义务,反而弱化交易风险,在彭某感知风险意欲止损时,仍持续催促交易,其服务行为存在明显瑕疵,与彭某的损失存在因果关系;同时,彭某作为完全民事行为能力人,且具备一定的房产从业经验,对置换交易的风险应有基本判断,其自身更应负有审慎注意义务。

最终,普陀法院综合案件情节及双方过错程度,依法判决

某房产中介公司赔偿彭某损失5万元,驳回彭某的其余诉讼请求。某房产中介公司不服一审判决提起上诉,上海市第二中级人民法院经审理,认定一审判决事实清楚、适用法律正确,判决驳回上诉,维持原判。目前该案已生效。

【法官说法】

中介公司负有提示风险义务

上海市普陀区人民法院执行裁判庭法官(原民事审判庭法官)杜娟指出,《民法典》第九百六十二条明确规定,中介人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告。该义务在二手房置换交易中,因涉及“卖旧买新”双重交易关系、资金链高度关联,要求更为严苛。

中介机构作为专业方,不仅要报告房源、价格等基础交易信息,更应凭借行业优势和专业判断,对交易中可预见的风险——如旧房无法按期售出、抵押贷款办理周期、房款支付节点衔接风险等,向委托人全面、明确提示。

本案中,房产中介公司明知彭某的交易资金依赖旧房回款,售房本身具备不确定性,却多次作出限时售房的不当承诺,在彭某提出风险担忧、意欲止损时,仍不顾风险片面强调市场利好、隐瞒交易不确定性,已实质性违反如实报告义务,其服务瑕疵与彭某的损失存在直接关联,理应承担相应赔偿责任。

晨报记者 张益维

上海警方捣毁游戏“账号工厂” 几十万个游戏账号被违法注册出售



AI生成

电商平台上低价热销的游戏“初始号”“成品号”,背后竟是盗用公民信息、破坏游戏公平的黑色产业链。近日,上海徐汇警方历经数月侦查,成功侦破一起非法获取计算机信息系统数据案,全链条摧毁一个集“造号、养号、卖号”于一体的专业犯罪团伙,抓获张某等10名嫌疑人,涉案金额达200余万元。

2025年11月,徐汇公安分局网安支队在网络巡查中发现,多家电商店铺密集销售上海米哈游等游戏公司旗下多款热门游戏账号,价格从数十元至数千元不等。经与游戏企业后台数据比对,这些账号存在大量异常注册,完全不符合正常玩家行为规律,疑似“流水线批量生产”。

警方调查显示,该团伙组织严密、分工明确:主犯张某负责采购IP池、注册机与服务器;其妻郭某主管后勤及账号手机号分发;合伙人梁某管理财务与网店;梁某丈夫沈某任技术总监,并雇佣姚某、李某等5人负责技术与客服,线上运营非法账号工作室。

其“生产流水线”令人咋舌:以万余条非法获取的公民实名信息为“原料”,使用定制“全能注册机”软件,自动获取验证码、伪装IP地址,实现无人值守、规模化批量注册。账号生成后,再用自动脚本24小时不间断“养号”,刷取虚拟货币与稀有道具,将账号“养肥”后通过网店及自建“选号网”高

价出售。从非法获取信息、技术破解、批量注册、自动化养号到网络销售,形成完整黑色闭环。

2026年1月,专案组在吉林、福建两地同步收网,10名嫌疑人悉数落网,现场查获大量电脑、手机、服务器硬盘等作案工具。目前,张某、方某等4人因涉嫌非法获取计算机信息系统数据罪、侵犯公民个人信息罪被检察机关批准逮捕;其余6人被依法采取刑事强制措施,案件正在进一步侦办。

据警方披露,该团伙累计非法注册几十万个游戏账号,单个账号注册成本仅几毛钱。米哈游相关负责人表示,打击此类黑灰产,旨在维护游戏公平、保障玩家体验,同时完善未成年人防沉迷系统,避免未成年人购买成人账号规避监管。

作为上海游戏产业核心区域,徐汇区集聚全市近60%游戏企业。今年以来,徐汇警方已侦办制售外挂、私服、非法账号等网络黑灰产案件9起,持续净化网络环境,护航数字经济。

警方提醒:购买来历不明的游戏账号,存在被盗、财产损失、信息泄露等多重风险。玩家应通过官方渠道注册账号,远离非法账号交易;如发现网络违法犯罪线索,可积极举报,共同维护清朗网络空间。

晨报记者 陈泉

安排员工休息日 “碎片化”加班

公司拒不支付加班工资遭起诉

劳动者下班后仍线上处理工作,休息日依然线上做报表,算不算加班?能否主张加班费?近日,上海高院公开了一起涉“加班”事宜的劳动争议案件。

小刘于2008年入职某公司,担任上海区域物流仓库计划专员,双方签署无固定期限劳动合同。

2024年9月,因公司经营情况调整,双方协商解除劳动合同。但小刘就加班工资问题,未能与公司达成一致意见,遂诉至人民法院。

小刘认为,2023年7月至2024年9月,公司经常安排自己在下班后、休息日,线上核对物流运营数据、制作数据统计表格等,这些工作理应认定为加班,并支付相应加班费。

某公司辩称,公司有加班审批流程,小刘未履行任何加班申请手续,且相关工作操作“仅几分钟”,不构成法律意义上的加班,无需支付加班工资。

法院经审理认为,认定加班的核心在于,劳动者是否在法定工作时间外,因用人单位安排提供了实质性劳动。

小刘在非工作时间开展的数据统计、核对等工作,需付出实际精力和时间完成,且均是由公司直接管理安排,某公司以“未经审批”为由否定加班事实,依据不足。

考虑到线上加班具有碎片化、隐形化等特点,法院结合小刘的工作性质、工作内容、加班频次等,酌情合理认定加班时长,并判决某公司支付相应加班工资。目前,该案判决现已生效。

晨报记者 张益维

物资回收

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

投放热线:22895373
《新闻晨报》综合分类、遗失、注销类声明广告