上海市第二中级人民法院

民事判决书(2009)沪二中民二(民)终字第2459号

上诉人(原审被告、反诉原告)：杨XX，男，1978年X月XX日出生，汉族，住上海市闸北区东新民路XX弄X号XX室。

委托代理人：胡珺，上海申企律师事务所律师。

被上诉人(原审原告、反诉被告)：上海XX物业顾问有限公司，住所地上海市南汇区康桥镇康士路XX号XXX室。

法定代表人：陆XX，董事长。

委托代理人：朱X，该公司工作人员。

上诉人杨XX因居间合同纠纷一案，不服上海市虹口区人民法院(2009)虹民三(民)初字第1212号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭对本案进行了审理，现已审理终结。

原审法院经审理查明,2009年4月29日，杨XX、上海XX物业顾问有限公司(以下简称XX物业)及案外人汪XX、刘XX(买受方)签订了《房地产买卖居间协议》，约定：汪XX、刘XX愿意委托XX物业居间购买杨XX所有的系争的上海市临平路XXX弄X号XXX室的房地产；房价款人民币217万元(以下币种均为人民币)；如买卖双方中一方或双方违反本协议约定或者双方合意解除本协议，导致买卖合同未

能签订的，则违约方或合意解除协议方向XX物业支付或连带支付居间服务的补偿费数额为本协议约定的房价的2%。嗣后，XX物业又向杨XX介绍陈X1以225万元购买系争房屋。因杨XX拒绝履行签订《上海市房地产买卖合同》的义务，XX物业作为居间方在该房屋买卖居间过程中已经尽到良好的居间义务，且该协议最终未能履行亦非XX物业原因造成。故杨XX自愿支付XX物业居间服务的补偿费4万元。同日，杨XX、XX物业、及案外人陈X1(买受方)签订了《房地产买卖居间协议》，约定陈X1愿意委托XX物业居间购买系争房屋；房价款225万元。嗣后，杨XX及陈X1分别支付了XX物业佣金11,250元及7,000元。2009年5月21日，刘XX收到杨XX双倍返还的定金6万元，并出具了证明。2009年6月15日，系争房屋已核准登记在权利人陈X1、季XX、陈X2名下。

2009年7月，XX物业向法院起诉，要求杨XX支付居间服务补偿费用4万元,杨XX反诉要求撤销双方签订的《买卖居间服务补偿费协议书》。

原审中，XX物业变更诉讼请求要求杨XX支付居间服务补偿费3万元。

原审法院经审理后认为,依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务。当事人一方不履行合同义务的应当承担相应的违约责任。

2009 年 4 月 29 日签订的《房地产买卖居间协议》系双方当事人真实意思的表示，均应按约履行。XX 物业在杨 XX 与汪 XX、刘 XX 对买房基本达成一致,且签订了《房地产买卖居间协议》的前提下，另行介绍他人向杨 XX 购房的行为虽有不妥，但杨 XX 将房屋卖给何人及是否履行其与汪 XX、刘 XX 和 XX 物业的《房地产买卖居间协议》的选择权在于自己，杨 XX 完全可以诚实信用地履行 2009 年 4 月 29 日的《房地产买卖居间协议》，从而避免违约行为的产生。现杨 XX 因他人出价更高而选择不履行 2009 年 4 月 29 日的《房地产买卖居间协议》系其真实意思，由此产生的违约责任杨 XX 理应承担。根据《房地产买卖居间协议》的约定杨 XX 违约应承担房价款的 2%的居间服务的补偿费。该补偿费系由于杨 XX 违约而致使 XX 物业因无法履行 2009 年 4 月 29 日的《房地产买卖居间协议》而造成的买卖双方佣金损失。现 XX 物业、杨 XX 对于该项居间服务的补偿费达成一致，并签署了《买卖居间服务补偿费协议书》，且该居间服务的补偿费低于 2009 年 4 月 29 日的《房地产买卖居间协议》，应系双方当事人真实意思的表示，合法有效，双方均应按约履行，故 XX 物业的诉讼请求有事实和合同的依据，依法应予支持。审理中，XX 物业变更诉讼请求要求杨 XX 支付居间服务补偿费 3 万元，系当事人对其民事权利的处分，意思表示真实，与法不悖，予以照准。至于杨 XX 的

反诉请求，因未提供证据证明该《买卖居间服务补偿费协议书》存在重大误解、显失公平的情形，故对其反诉请求不予支持。

原审法院据此作出判决：一、杨XX应自判决生效之日起15日内，支付上海XX物业顾问有限公司居间服务补偿费3万元；二、杨XX要求撤销其与上海XX物业顾问有限公司于2009年5月12日签订的《买卖居间服务补偿费协议书》的反诉请求，不予支持。

原审判决后，上诉人杨XX不服，向本院提起上诉称：其并未构成居间合同的违约，不应承担对XX物业的补偿；另外双方签订的《买卖居间服务补偿费协议书》存在重大误解和显失公平，应予撤销，综上请求撤销原审判决。

被上诉人XX物业答辩称：同意原审判决。

本院经审理查明，原审查明事实属实，本院予以确认。

本院认为，XX物业在签订了《房地产买卖居间协议》和杨XX与汪XX、刘XX对买房基本达成一致的前提下，另行介绍他人向杨XX购房的行为有所不妥，但将房屋卖给何人的决定权在于杨XX本人。杨XX本可以按约履行《房地产买卖居间协议》，其后因他人出价更高而选择不履行，产生的后果理应由其自行承担。嗣后XX物业和杨XX签订《买卖居间服务补偿费协议书》，对居间服务的补偿费达

成一致。现XX物业变更诉讼请求要求杨XX支付居间服务补偿费3万元，予以照准。另，杨XX未提供充分证据证明《买卖居间服务补偿费协议书》存在可撤销的情形，故对其反诉请求不予支持。原审据此认定事实清楚，判决并无不当。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第(一)项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费人民币880元，由上诉人杨XX负担。

本判决为终审判决。

审判长韩峰

代理审判员张松

代理审判员李小荣

二〇〇九年十二月十一日