上海市虹口区人民法院

民事判决书（2009）虹民三（民）初字第1212号

原告上海XX物业顾问有限公司，住所地上海市南汇区XX镇XX路X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。

委托代理人谭X，该公司工作人员。

被告杨XX，男，汉族，1978年X月XX日出生，住上海市东新民路XX弄XXXX号。

委托代理人胡珺，上海申企律师事务所律师。

原告上海XX原物业顾问有限公司与被告杨XX居间合同纠纷一案，本院受理后，依法由代理审判员王毅独任审判，公开开庭进行了审理。原告上海XX物业顾问有限公司的委托代理人谭X，被告杨XX及其委托代理人胡珺到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告上海XX物业顾问有限公司诉称,2009年4月29日，被告委托原告居间出售虹口区临平路XXX弄第二座名义XXX室房屋。在原告居间服务下，被告与买受方汪XX、刘XX及原告三方签订了《房地产买卖居间协议》。后因被告违约导致交易未能履行。2009年5月12日，被告就违约及相关事宜签订了《买卖居间服务补偿费协议书》，约定被告确认愿意支付原

告居间补偿费4万元。但被告至今未支付原告该笔费用。现诉讼要求被告支付原告居间服务费补偿费4万元。

被告杨XX辩称,被告委托原告居间出售虹口区临平路XXX弄第二座名义XXX房屋。2009年4月29日，经原告业务员介绍，原告与买受方汪XX、刘XX及被告三方签订了《房地产买卖居间协议》。同年5月初，原告的另一位业务员又介绍了另一位买主陈XX给被告，说其出价更高，关于不能履行的第一份居间协议也可由他们去做内部协调。5月12日，被告与陈X1签订了《房地产买卖居间协议》。同日，原告要求被告签署《买卖居间服务补偿费协议书》，并告知被告该协议中提及的4万元补偿费系被告与汪XX、刘XX签订的居间协议的违约金，是法律规定必须支付。被告在未明了具体状况的情况下签署了《买卖居间服务补偿费协议书》。之后被告了解到该补偿费被告不需支付。被告在签《买卖居间服务补偿费协议书》时存在重大误解，且如履行该协议，同一套房屋价值225万元，原告收取买卖双方的佣金6万多元，有违公平原则，而且被告的行为未给原告造成损失。故被告不同意原告的诉讼请求。

被告杨XX反诉诉称《买卖居间服务补偿费协议书》是因重大误解而签订的，系显失公平的，符合合同法规定的可撤销合同的条件。原告违反房产中介的职业道德，故意不促成被告与汪XX、刘XX的房屋买卖交易，故意促成被告与陈X1的

买卖，属不诚信行为。故反诉要求撤销原、被告于2009年5月12日签订的《买卖居间服务补偿费协议书》。

原告上海中原物业顾问有限公司对反诉辩称，《买卖居间服务补偿费协议书》是双方真实意思表示，不存在可撤销的情况。原告没有故意不促成买卖交易，只是被告看到有出价更高的买主，放弃了原来的交易，产生的违约。两个居间行为必然产生两个法律后果，不涉及公平合理原则的问题，亦不存在重大误解。故不同意被告的反诉请求。

经审理查明，2009年4月29日，原、被告及案外人汪XX、刘XX（买受方）签订了《房地产买卖居间协议》，约定：汪XX、刘XX愿意委托原告居间购买被告临平路XXX弄X号XXX室的房屋；房价217万元；如被告、买受方中一方或双方违反本协议约定或者被告、买受方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原告支付连带支付居间服务的补偿费，为本协议约定的房价的2%。嗣后，原告又向被告介绍陈X1以225万元购买系争房屋。2009年5月12日，原、被告签订《买卖居间服务补偿费协议书》，约定：因被告拒绝履行签订《上海市房地产买卖合同》的义务，且愿意承担相应的违约责任；原告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原告原因造成，故被告自愿支付原告居间服务的补偿费4万元。同日，原、被告及案外人陈X1（买受

方）签订了《房地产买卖居间协议》，约定陈XX愿意委托原告居间购买被告临平路XXX弄X号XXXX室的房屋；房价225万元。嗣后，被告及陈XX分别支付了原告佣金11,250元及7,000元。2009年5月21日，刘XX收到被告双倍返还的定金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。现原告以被告至今未履行《买卖居间服务补偿费协议书》中约定的居间补偿费4万元为由，起诉来院要求被告支付原告居间服务补偿费用4万元；被告则以签《买卖居间服务补偿费协议书》时存在重大误解，显失公平为由反诉要求撤销原、被告于2009年5月12日签订的《买卖居间服务补偿费协议书》。

审理中，原告变更诉讼请求，要求被告支付原告居间服务补偿费3万元。双方各执己见，无法调解。

上述事实，有原告提供的2009年4月29日的《房地产买卖居间协议》、《买卖居间服务补偿费协议书》、被告的《上海市房地产权证》，被告提供的2009年4月29日及2009年5月12日的《房地产买卖居间协议》、被告及陈X1支付原告佣金的收款收据、刘XX的证明、《上海市房地产登记册》、《买卖居间服务补偿费协议书》及原、被告当庭陈述为证，经庭审质证，本院予以确认。

本院认为，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

合同义务或者履行合同义务不符合约定的，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。原告在被告与汪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，另行介绍他人向被告购房的行为虽有不妥，但被告将房屋卖给何人及是否履行其与汪XX、刘XX和原告的《房地产买卖居间协议》的选择权在于被告。被告完全可以诚实信用的履行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。现被告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》，系被告的真实意思，由此产生的违约责任被告理应承担。根据《房地产买卖居间协议》的约定，被告违约应承担房价的2%的居间服务的补偿，该补偿费系由于被告违约而致使原告因无法履行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。现原、被告对于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，故原告诉讼请求有事实和法律依据，依法应予支持。审理中，原告变更诉讼请求，要求被告支付原告居间服务补偿费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，本院予以照准。至于被告的反诉请求

，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，故对被告的反诉请求本院不予支持。依照《中华人民共和国合同法》第八条、第一百零七条、第一百一十四条第一款之规定，判决如下：

一、被告杨XX应自本判决生效之日起15日内支付原告上海XX物业顾问有限公司居间服务补偿费3万元；

二、被告杨XX要求撤销其与原告上海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。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案本诉受理费800元，减半收取400元，反诉受理费800元，减半收取400元，由被告杨XX负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起15日内向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第二中级人民法院。

代理审判员王毅

二〇〇九年十月十日

附：相关的法律条文

《中华人民共和国合同法》

第八条

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，不得擅自变更或者解除合同。

依法成立的合同，受法律保护。

第一百零七条

当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

第一百一十四条

当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。