杨某与上海XX房产咨询有限公司居间合同纠纷一审民事判决书

审 理 法 院：上海市浦东新区人民法院

案　　号：（2011）浦民一（民）初字第38291号

裁 判 日 期：2011.12.14

案　　由：民事/合同纠纷/居间合同纠纷

原告杨某，女，1975年3月7日生，汉族，户籍地上海市宝山区，现住上海市宝山区。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托代理人官克，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告上海XX房产咨询有限公司，住所地上海市浦东新区。

法定代表人王某，总经理。

委托代理人钱忠海，安徽慧民律师事务所律师。

原告杨某诉被告上海XX房产咨询有限公司（以下简称XX公司）居间合同纠纷一案，本院于2011年10月18日立案受理后，依法适用简易程序，于2011年12月5日公开开庭进行了审理，原告杨某及其委托代理人胡珺、被告XX公司的委托代理人钱忠海到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告杨某诉称，2011年5月，原告通过被告旗下的长岛店看中位于上海市浦东新区胶东路××弄××号××室的二手房，并委托该店业务员陈某在人民币（以下币种同）2,490,000元的价格内与出售方洽谈。应陈某要求，原告于2011年5月30日向被告支付购房意向金50,000元，并口头约定如被告在收到上述款项三日内未能达到原告要求的购房条件，则被告应全额返还上述款项，且未经原告授权，任何人均无权处置上述款项。然而，陈某于2011年6月1日告知原告已将上述款项转付出售方的代理人，但房价和税费负担均不在原告的认可范围内。原告当即表示反对，但陈某表示上述款项已无法取回。随后，原、被告及房屋出售方的代理人就房屋买卖的价款及税费负担等一系列问题进行了洽谈，但最终未能达成一致意见，致使房屋买卖合同无法成立。为此，原告起诉要求被告返还购房意向金50,000元。

被告XX公司辩称，2011年5月30日晚，被告业务员陈某带领原告查看了位于上海市浦东新区胶东路××弄××号××室的房屋，并告知出售方要求到手价为2,510,000元（即本次交易的税费由购买方承担）。由于当时看房的人很多，原告担心该房屋被他人抢先购买，因此向被告支付了购房意向金50,000元，并要求被告按照房价2,490,000元与出售方洽谈价格。因出售方不愿降价，被告为促成该笔交易，故同意减免佣金20,000元以填补差价，随后即将原告支付的意

向金转为定金给付出售方。后因原告未及时与出售方签订房地产买卖合同，并明确表示不再购买该房屋，致交易未成。被告已按约履行了居间义务，并未损害原告的利益，故不应承担任何法律责任。综上，被告不同意原告的诉讼请求。

经审理查明，2011年5月30日，原告杨某在被告XX公司工作人员的带领下查看了坐落于上海市浦东新区胶东路××弄××号××室的待售房屋，并表示了购买意向。当日，原告给付被告购房意向金50,000元，并指示被告按房屋价款2,490,000元的要求与出售方协商。2011年6月1日，被告工作人员以手机短信方式通知原告上述购房意向金已转为定金，而房价差额在佣金里谈。嗣后，因原告与出售方就房屋价款等问题未能协商一致，致使房屋买卖不成。原告要求被告全额返还上述购房意向金未果，故而致讼。

以上事实，有原告提供的收款收据一份、短信照片七张、律师函复印件一份，被告提供的催告函一份以及原、被告在庭审中的陈述等证据在案佐证。

本院认为，依法成立的合同，自成立时生效，当事人应当按照约定全面履行自己的义务。本案中，原、被告虽未签订书面合同，但根据原告提供的收款收据及双方在庭审中的陈述，可确认原告在被告工作人员的带领下查看了坐落于上海市浦东新区胶东路××弄××号××室的待售房屋，并向被告支付了购房意向金50,000元，同时指示被告按房屋价款2,490,000元的要求与出售方协商房屋买卖事宜，因此原、被告之间关于被告为原告提供房地产买卖居间服务的口头合同依法成立。上述居间合同系原、被告的真实意思表示，且未违反法律、法规的强制性规定，应为合法有效。根据原、被告在庭审中的陈述，原告按约向被告支付的购房意向金50,000元，系其为表示购房诚意而将上述钱款交由被告保管，并授权被告在促成其与房屋出售方签订房屋买卖合同后将上述钱款转为定金直接交付出售方，如被告未能促成房屋买卖合同成立，则应将上述钱款返还原告。而从本案现有的证据来看，被告未能促成原告与房屋出售方签订房屋买卖合同，其声称已将上述钱款转为定金交付出售方既违反了上述约定，又未得到原告的同意，因此根据上述约定，被告应当承担向原告返还全部购房意向金的合同义务。原告的诉讼请求于法不悖，本院对此予以支持。综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第十条第一款、第四十四条第一款、第六十条第一款、第一百零七条之规定，判决如下：

被告上海XX房产咨询有限公司于本判决生效之日起十日内返还原告杨某购房意向金人民币50,000元。

负有金钱给付义务的当事人，如未按本判决指定的期间履行给付义务，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。

案件受理费人民币1,050元，减半收取计525元，由被告上海XX房产咨询有限公司负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

本件与原本核对无异。

代理审判员　　万　里

二〇一一年十二月十四日

书　记　员　　胡歆漪