

如何认定“跳单”行为

【案情】

为了方便照顾父母，刘某欲为父母在自己居住的小区内购买房屋一套。刘某通过“贝壳找房”App联系上A房产中介公司的经纪人王某，王某为刘某推荐多套房屋信息，2025年2月23日王某带刘某到某小区8号楼1单元201室看房，经过王某的沟通双方并未最终成交，过程中刘某与房主始终未见面，王某也从未向刘某提供原房主的任何信息。

后刘某因着急买房，又通过“安居客”App联系到B房产中介公司的经纪人吴某。吴某向刘某推荐包含上述8号楼1单元201室在内的多套房屋，最终在吴某协调下，刘某与B房产中介公司于2月28日签订《地产居间买卖合同》，刘某与原房主就涉案房屋达成成交意见，双方于2025年3月5日签订《房产买卖合同》并办理过户登记。

另查明，案涉房屋在“贝壳找房”“安居客”等多家网络平台公开出售，A房产中介公司和B房产中介公司均通过网络平台发布房屋销售信息。

A房产中介公司认为，刘某通过本公司得知房屋信息后，绕过本公司完成房屋交易的行为构成跳单，仍应支付中介报酬，故诉至法院请求判令刘某向A房产中介公司支付报酬。

【裁判】

法院经审理认为，《民法典》第964条规定，中介人未促成合同成立的，不得请求支付报酬；但是，可以按照约定请求委托人支付从事中介活动支出的必要费用。本案中，原告经纪人王某确实向被告刘某提供了房源信息，带领被告刘某实地看房，帮助刘某与案涉房屋卖方议价等，但原告最终未促成合同成立。依照上述法律规定，原告不得请求被告支付报酬。原告庭审中未举证证明期间有合理必要花费，

被告刘某亦无须向原告支付相关必要费用。

本案争议的焦点是：被告刘某的行为是否构成跳单。法院认为，《民法典》第965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。就本案而言，案涉卖家在“贝壳找房”“安居客”等不同网络平台公开挂售涉案房屋，涉案房屋属于公开房源而非原告独家掌握，不同的中介机构和对外都可经公开渠道获知该房屋的信息。在提供中介服务过程中，A房产中介公司并没有关于禁止委托人与其他中介服务提供者进行交易的约定，在多个中介服务机构对同一房屋提供中介服务的情况下，购房者作为委托人，对比多家机构的服务后选择质优价廉的中介服务机构提供服务的行为不构成跳单。另外，A房产中介公司经纪人始终未向被告刘某透露原房主信息，被告没有利用原告提供的信息或交易机会完成房屋买卖交易。

最终法院驳回了原告A房产中介公司的诉讼请求。A房产中介公司不服提起上诉，二审法院驳回上诉，维持原判。

【法官说法】

“跳单”，是指中介合同中，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，绕开中介人直接与第三人订立合同的行为。审判实践中，认定某一行为是否属于“跳单”，主要参照以下构成要件：

1. 委托人是否接受了中介人的服务。判断是否构成“跳单”，首先要看中介合同是否已生效，并且要看中介人是否已按照合同约定提供了交易机会或者媒介服务。这里需要特别注意的是，实践中，委托人就同一委托事项，可能仅委托一个中介人，也可能同时委托多个中介人。在有多个中介人的情形下，我们尤其要

准确判断委托人是否接受了中介人的服务，以及接受了哪个中介人的服务。

2. 委托人是否利用了中介人提供的信息机会或者媒介服务。按照中介合同约定，中介人向委托人提供服务之后，委托人是否利用了中介人提供的这一服务而订立合同，则是判断是否构成“跳单”违约的关键。实践中，委托人为了增加交易机会，往往委托多个中介人。因此，多家中介公司可以掌握同一房源信息，而买方也可以通过多家中介公司了解到同一房屋信息。这就需要我们准确判断委托方与相对方最终达成交易，究竟是利用了哪家中介公司提供的服务。需要注意的是，不能简单地以提供服务的时间先后来判断，还要结合服务的内容等具体情形。

3. 委托人是否绕开中介人直接订立合同。委托人绕开中介人直接订立合同，有三种表现形式：一是委托人利用中介人提供的信息机会或者媒介服务，直接与合同相对方订立合同。二是委托人利用中介人提供的信息机会或者媒介服务，通过其他中介人与合同相对方订立合同。三是委托人将中介人提供的信息透露给亲朋好友，以亲朋好友的名义与合同相对方订立合同，以达到绕开中介人的目的。

实践中，有些中介人为保障自己的利益，通常在中介合同中载明禁止委托人“跳单”的条款。对于禁止“跳单”条款的法律效力问题，司法实践中有不同的认识，笔者认为，中介人带着委托人看房，付出的劳动是有限的，而在多家中介公司掌握同一房源信息的情况下，各家中介的报价和服务可能存在较大差异，如果某个中介人以有限的付出限制买方的选择权，双方利益是明显失衡的，在这种情况下，委托人如果认为显失公平，可以申请变更或者撤销该条款。

曹晓霞 郭馨泽

股东在公司债务形成后减资、转让、退股

能否减少其补充赔偿责任

【案情】

某食品公司多次向车某购买鱼货。截至2024年8月15日双方对账时，该食品公司还欠付车某263万元。2024年8月24日，车某除诉请该食品公司支付货款、一人股东许某承担连带责任外，还要求公司历史股东孙某、李某在其认缴的出资范围内承担补充赔偿责任。

庭审中查明，该食品公司法定代表人许某系公司初始股东，认缴出资300万元。2023年9月11日，许某将其认缴出资中的120万元股权转让给李某，90万元股权转让给孙某。2024年7月，该食品公司发布减资公告，注册资本由300万元减至20万元，债权人可要求清偿债务或者提供相应的担保。后该食品公司发布债务清偿说明，表示公司债务已全部清偿完毕。并且，该食品公司股东许某、李某、孙某形成公司股东会决议性意见：本债务清偿说明不含虚假内容，如有虚假，全体股东愿承担相应的一切法律责任。

2024年8月22日，该食品公司减资至20万元，其中李某认缴出资8万元，孙某认缴出资6万元，许某认缴出资6万元。2024年8月29日，李某、孙某退股，将股权全部转回给许某，股东信息变更为许某一，认缴出资20万元。

孙某、李某认为，根据《全国法院民商事审判工作会议纪要》第6条规定：“认缴出资股东在未届出资期限的情况下，债权人要求股东承担股东补充赔偿责任的，人民法院不予支持。”其二人在受让许某股权后已全部转回，且未届出资期限，不应承担补充赔偿责任。

【裁判】

法院经审理认为，本案的争议焦点是：公司股东孙某、李某是否应当承担补充赔偿责任。

第一，食品公司及其股东在清算账目后，明知欠款263万元，却在短时间内减资90%以上。且两位股东在案件立案期间迅速退股，存在故意避债的企图。该违法减资行为未通知债权人，其本质与股东违法抽逃出资无异，二者对债权人的影响也并无不同。因此，被告李某、孙某应当在其减资范围内，对食品公司不能清偿的部分承担补充赔偿责任。

第二，现行《公司法》对股东出资加速到期的条件，仅设定为“公司不能清偿到期债务”。即只要具备债权债务关系成立、债务已到期且债务人未完全清偿这3个条件即可，对公司是否明显缺乏清偿能力不再作硬性要求。因此，对于股东出资加速到期，不应再考虑公司是否经法院穷尽执行措施仍无财产可供执行、公司是否资不抵债具备破产原因等情形。

第三，许某受让原历史股东李某、孙某转让的股权后，作为食品公司的一人股东，存在一人公司财产混同的情形，应对公司债务不能清偿的部分承担连带责任。同时，其情形符合受让股东

出资加速到期的条件。因此，股东李某、孙某应当在未减资股权转让范围内承担补充赔偿责任。

许某对食品公司的债务承担连带责任；孙某、李某对食品公司及许某不能清偿的部分，分别在90万元、120万元的范围内承担补充赔偿责任。

【法官说法】

一、关于公司减资、股东退股问题

根据《中华人民共和国公司法(2023年修订)》第226条的规定：“违反本法规定减少注册资本的，股东应当退还其收到的资金，减免股东出资的应当恢复原状；给公司造成损失的，股东及负有责任的董事、监事、高级管理人员应当承担赔偿责任。”以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定(三)》第14条第二款的规定：“公司债权人请求抽逃出资的股东在抽逃出资本息范围内对公司债务不能清偿的部分承担补充赔偿责任，协助抽逃出资的其他股东、董事、高级管理人员或者实际控制人对此承担连带责任的，人民法院应予支持；抽逃出资的股东已经承担上述责任，其他债权人提出相同请求的，人民法院不予支持。”公司及股东在清算账目后，明知存在欠款，却在短时间内减资90%以上。且时任股东在案件立案期间迅速退股，存在故意避债的企图。该违法减资行为未通知债权人，其本质与股东违法抽逃出资无异，二者对债权人的影响也并无不同。因此，时任股东应当在其减资范围内，对食品公司不能清偿的部分承担补充赔偿责任。

二、关于股东出资加速到期的问题

根据《中华人民共和国公司法(2023年修订)》第54条规定：“公司不能清偿到期债务的，公司或者已到期债权的债权人有权要求已认缴出资但未届出资期限的股东提前缴纳出资。”现行《公司法》对股东出资加速到期的条件仅设定为“公司不能清偿到期债务”，即只要具备债权债务关系成立、债务已到期且债务人未完全清偿这3个条件即可，对公司是否明显缺乏清偿能力不再作硬性要求。因此，对于股东出资加速到期，不应再考虑公司是否经法院穷尽执行措施仍无财产可供执行、公司是否资不抵债具备破产原因等情形。

三、关于转让未届出资期限股权的问题

根据《中华人民共和国公司法(2023年修订)》第88条第一款规定：“股东转让已认缴出资但未届出资期限的股权的，由受让人承担缴纳该出资的义务；受让人未按期足额缴纳出资的，转让人对受让人未按期缴纳的出资承担补充责任。”受让股东若存在一人公司财产混同的情形，符合受让股东出资加速到期的条件，即满足“受让人未按期足额缴纳出资”的情形，因此，转让股东应当在股权转让范围内承担补充赔偿责任。

王馨云

约定“以房抵债”

债权人出具收到条后原债务是否消灭

【案情】

原告公司从事建筑材料销售业务。被告李某与王某原为夫妻，二人于2024年办理离婚手续，并约定债务均由李某承担。2017年至2018年，李某因建设工程施工需要，在原告公司购买了价值109.8115万元的混凝土。期间，王某在工地为李某帮忙收货、购物等。之后，李某支付了25万元货款，剩余84.8115万元货款尚未偿还。

2022年3月6日，王某与案外人某房地产公司签订认购协议书，购买房产一套，但未办理房产预售备案登记，原告与被告之间亦未办理产权变更登记。2022年3月7日，原告公司与李某、王某达成书面抵顶协议，约定以该房产抵顶货款62.6763万元。同日，原告公司向李某出具收到条，载明：“今收到李某商砼款62.6763万元(以王某认购协议书中的房款与车位款抵账)。2022年3月7日，原告公司(公章)”。2024年，该房产因房地产公司涉其他经济纠纷案件，被法院采取查封措施。

2024年9月，原告公司诉至法院，请求解除以房抵债协议，并要求李某和王某偿还货款84.8115万元及逾期付款损失。被告李某辩称，以房抵债已办理完手续，尚欠货款22.1352万元；被告王某辩称，其已与李某离婚，且约定债务由李某承担，自己不承担还款责任。

【裁判】

法院经审理认为，本案的争议焦点是：双方当事人签订以房抵债协议，且原告就抵债房产出具货款收到条后，是否导致原金钱债务消灭。

以物抵债协议为诺成合同。原告与被告在债务履行期限届满后达成以物抵债协议，且不存在影响合同效力的情形，故该协议合法有效。以物抵债协议若未明确约定消灭原有的金钱给付债务，应认定系双方当事人增加了一种清偿债务的履行方式，并不必然导致原金钱给付债务消灭。被告王某虽与某房地产公司签订认购协议书，但未取得案涉房屋的所有权和处分权。原告与被告签订案涉抵顶协议后，案涉房产因其他案件被查封，原告与被告之间的以物抵债协议未能实际履行，该房产所有权未转

移登记至原告公司名下，原告公司亦未实际占有该房产。因此，房产抵顶的相应货款债权并未消灭，原告公司仍有权主张该部分货款。故原告主张解除双方达成的抵顶协议，并要求被告偿还债务84.8115万元及逾期付款损失的诉讼请求，法院依法予以支持。

被告李某在施工期间，王某在工地上帮忙收货、购物等。虽然二被告现已离婚，但案涉债务发生在其婚姻关系存续期间。李某和王某作为夫妻，曾共同承包工程，且在买买案涉商砼材料的过程中，多次使用王某的账户支付货款。王某和李某在离婚时虽约定债务均由李某承担，但这仅为二人确定的内部债务处理方案，不能对外对抗第三人，亦不能侵犯债权人的合法权益。故而，被告李某、王某应共同承担偿还案涉货款的义务。

法院依法作出判决：被告李某、王某向原告有限公司支付货款84.8115万元及逾期付款利息(逾期付款利息以84.8115万元为基数，自2025年2月26日起，按2025年2月份一年期LPR的1.5倍计算至实际付清之日止)。

【法官说法】

以物抵债协议在现实经济生活中大量存在，其在快速清偿债务、提高交易效率、节约交易成本、保护债权人合法权益等方面具有积极作用。当事人达成以物抵债协议时意思表示真实，不违反法律、行政法规的强制性规定，且不侵犯第三人合法权益的，应认定该合同有效。

一、以物抵债协议的特征和分类

以物抵债协议，系当事人约定债务人或第三人提供的抵债物归债权人所有，以此消灭双方原有的债权债务关系。其特征在于：旧债合法存在，且旧债与新债标的不同。按原债务是否因以物抵债协议的成立而消灭，可将以物抵债协议分为债务更新、新债清偿以及债的担保三类。具体而言，以他种给付代替原给付，且原给付消灭的，构成债务更新；以负担新债务作为履行原债务的方式，原债务不消灭的，构成新债清偿；原给付继续存在，新设立的以物抵债仅作为原金钱债务担保的，构成债的担保。本案即属于新债清偿情形。

将陆某诉至法院。

【裁判】

法院经审理认为，事故发生后，陆某与顾某签订的协议书系双方真实意思表示，该协议书对双方均具有约束力。协议书中“陆某与顾某一次性处理完毕，以后无责任赔付”的条款，应认定为顾某明确放弃对陆某要求其他赔偿的权利。《保险法》第61条第一款规定：“保险事故发生后，保险人未赔偿保险金之前，被保险人放弃对第三者请求赔偿的权利的，保险人不承担赔偿保险金的责任。”根据上述规定，顾某已自愿放弃对陆某索赔其他赔偿的权利，致使保险公司失去了向陆某代位求偿的法律基础。保险公司要求

二、以物抵债协议的性质与效力

以协议签订时旧债清偿期是否届满作为重要区分标准，可将以物抵债协议分为不同类型。

一为履行期限届满前达成的以物抵债协议，具体包括以下类型：一是直接约定，若债务人到期不能清偿债务，则以特定物转移至债权人的方式冲抵债务；二是以签订买卖合同等方式约定，若债务人到期不能清偿债务，则旧债转化为买卖合同标的物的价款，债务人将特定物出售或转让给债权人，以此达到清偿债务的效果；三是就抵债物另行签订买卖合同等协议，同时在合同中约定债权人取得债务人或第三人所有的特定物，以及合同的解除条件或债务人对特定物的回购权。在原债务不确定能否按期履行时所签订的以物抵债协议，能够增加债权人未来实现债权的可能性。从保障债务清偿的功能来看，该协议具有担保性质，实为担保协议。

二为履行期限届满后达成的以物抵债协议：当事人于债务清偿期届满后达成的以物抵债协议，可能构成债务更新，即成立新债务，同时消灭旧债务；亦可能属于新债清偿(真正意义上的以物抵债协议)，即成立新债务，与旧债务并存。基于保护债权的理念，债务更新一般需有当事人明确消灭旧债的合意，否则其性质应为新债清偿。本案中，案涉以房抵债协议并未明确约定消灭相应金额的贷款债务，在性质上应认定为新债清偿协议，即新债务与旧债务并存。

在新债清偿情形下，旧债务在新债务履行之前并不消灭，旧债务与新债务处于衔接并存的状态；待新债务合法有效且履行完毕后，因债务清偿义务已完成，旧债务方归于消灭。确定债权是否得以实现，应依债务人是否按照约定全面履行自身义务为依据。若新债务届期未履行，导致以物抵债协议目的无法实现，债权人有权请求债务人履行旧债务，且该请求权的行使，并不以以物抵债协议无效、被撤销或被解除为前提。若以物抵债协议有效且不存在履行障碍，债权人不得要求债务人履行旧债。

张学帅 李月洋

交通事故“私了”后发现赔偿金不足以弥补损失

保险公司理赔完能否“代位求偿”

【案情】

近日，陆某驾驶四轮电动车撞上顾某停放在路边的轿车。经交警认定，陆某负全部责任，顾某无责任。双方协商后，陆某与顾某签订《协议书》，约定陆某一次性赔偿顾某1000元，且之后不再承担赔付责任。然而，在维修车辆时，顾某发现车辆维修费用高达9000余元，远超陆某此前赔偿的1000元。由于事故发生时，顾某的轿车在某保险公司投保了机动车损失保险，该保险公司为其支付了车辆维修费用。随后，顾某出具“代位求偿”案件索赔申请书及机动车辆索赔权转让书，将请求赔偿的权利转让给该保险公司。于是，该保险公司因保险人代位追偿权纠纷

将陆某诉至法院。

【裁判】

法院经审理认为，事故发生后，陆某与顾某签订的协议书系双方真实意思表示，该协议书对双方均具有约束力。协议书中“陆某与顾某一次性处理完毕，以后无责任赔付”的条款，应认定为顾某明确放弃对陆某要求其他赔偿的权利。《保险法》第61条第一款规定：“保险事故发生后，保险人未赔偿保险金之前，被保险人放弃对第三者请求赔偿的权利的，保险人不承担赔偿保险金的责任。”根据上述规定，顾某已自愿放弃对陆某索赔其他赔偿的权利，致使保险公司失去了向陆某代位求偿的法律基础。保险公司要求

陆某支付代位赔偿金的诉讼请求，缺乏事实和法律依据。故法院判决驳回保险公司的诉讼请求。

【法官说法】

保险人代位求偿权，是指因第三者对保险标的造成损害而引发保险事故的，保险人自向被保险人赔偿保险金之日起，在赔偿金额范围内代位行使被保险人对第三者请求赔偿的权利。保险人代位求偿权旨在为被保险人提供双重保障，确保被保险人的损失能够得到充分赔偿，同时避免被保险人因保险赔付而获取超额收益。事故发生后，若被保险人已与肇事者达成赔偿协议并免除肇事者其他责任，则其丧失请求保险公司理赔的权利。

蔺相虹

定为借款。故法院依法判决驳回曹某父亲的诉讼请求。

【法官说法】

当今社会，父母资助成年子女购房并偿还贷款的情况较为普遍，且父母大多不会要求子女出具借条。这一现象背后，蕴含着深厚的亲情伦理，父母往往出于对子女生活幸福的殷切期望，无私地给予经济支持，希望能够帮助子女组建稳定家庭、拥有温馨住所。然而，当婚姻关系破裂时，父母起诉子女及其配偶要求返还借款的案例却屡见不鲜。

根据相关法律规定，若夫妻购置的房屋由一方父母全额出资，在离婚分割夫妻共同财产时，人民法院可以判决该房屋归出资人子女一方所有，并综合考虑共同生活及孕育共同子女的情况、离婚过错、对家庭的贡献大小，以及离婚时房屋的市场价格等因素，确定是否由获得房屋的一方对另一方予以补偿，以及补偿的具体数额。若夫妻购置的房屋由一方父母部分出资或者双方父母出资，在离婚分割夫妻共同财产时，人民法院可以根据当事人的诉讼请求，以出资来源及比例为基准，综合考虑共同生活及孕育共同子女的情况、离婚过错、对家庭的贡献大小，以及离婚时房屋的市场价格等因素，判决房屋归其中一方所有，并由获得房屋的一方对另一方予以合理补偿。

本案中，曹某与刘某虽已离婚，但离婚时并未对夫妻共同财产及债权债务进行分割。对于曹某父亲向刘某转账的用于购房及偿还房贷款项，曹某可以通过提起离婚后财产纠纷诉讼的方式，在对房产进行分割时妥善处理，以保障其合法权益。

秦桂芳 王超