

房屋中介遭遇无故“跳单”

仲裁部门依法裁决杜绝“言而无信”



本报通讯员 陈其
本报记者 沈湘伟

“真是太感谢你们了，受疫情防控及大环境影响，房地产市场持续低迷，签一笔大单实在不容易，谁还遇上对方拖欠中介费，多亏了仲裁员伸张正义，要不然我这中介费可上哪要去啊！”本市某房屋中介公司负责人汤某感激地说道。

近日，镇江仲裁委受理了一起购房买卖合同纠纷，案情简单清晰，且申请人证据充分，使得庭审过程进展顺利，仅用了2个月的时间就完成了整个办案流程并做出裁决，维护了当事人的正当权益，秉承了仲裁处理案件的优势所在。

房屋转让成交逃避中介费

二手房市场中的买卖交易行为，是许多市民日常生活中都会遇到的。向房屋中介公司支付一定的中介费也是合情合理的事。本市某房屋中介公司负责人汤某表示，想减少中介费的情况虽说常有，但这一次遇到的一分钱不想给的“跳单”行为实在少见，真是遇上麻烦了。

据了解，2021年年底，市民王某想购买一处住房，并联系了汤某的房屋中介公司，经过中介经纪人带

看、沟通、邀约，最终购买了王某的高档别墅二手房一套，双方也签订了购房合同。合同中约定了该房屋的成交价为332万元，双方需要各自支付给中介的佣金以及在交易过程中所产生的税费等，均按照国家标准，由双方自行承担。

签订合同后，由于王某还想压价，经中介沟通邀约下，三方又对房屋的价格进行了调整，当面协商，同时也补签了一份补充协议，该协议中明确表示：王某在房屋总价上愿意再让步2万元整，其他内容不变与原合同一致。另外，中介公司还与王某口头约定，中介费还可再优惠5000元，并在后续的交流中也有微信聊天记录作为证据予以证明。

一切流程都是按章办事，落实到纸上。2022年4月，在房屋中介公司的组织和协调下，该房屋的买卖双方均完成了产权过户、房款交付和正常交接等流程，可到了今年6月，王某却没有向中介公司支付中介费。为此，汤某及中介公司经纪人多次向王某沟通中介费的支付事宜，却始终未果。

一开始，王某还接电话，声称自己以为购房总价是打包价，包含了其他任何费用，就不存在中介费了。汤某多次向王某进行解释，并以协议为依据，希望王某履行义务，未料王某不予理会。之后还将汤某及中介公司经纪人的电话和微信直接拉黑删除了。

今年7月，汤某无奈之下，向镇江仲裁委提起仲裁申请。

证据充分仲裁维护正当权益

为了尽快解决矛盾纠纷，镇江仲裁委及时向王某送达了仲裁通知书等相关材料。不料王某的法律意识较为薄弱，声称不了解仲裁的性质，还直接拒收了相关材料。后经仲裁委立案部工作人员多次电话沟通，耐心讲解，这才让其理解了自身应承担的法律责任。

在随后的庭审过程中，房屋中介公司拿出了证明其仲裁请求的有力证据，上面均有王某的签字，王某也都予以认可。但王某也表示，当时他理解为购房款就是打包价，不应该再有中介费，这属于重复收费，他认为这是合同欺诈。但根据双方所提供的材料，王某拿不出实际证据来证明观点，却仍坚持自己不应该支付中介费。

仲裁庭认为，申请人所拿出的证据是双方的真实意思表示，并没有违法或胁迫的情形，所以应该尊重和维护。另外，王某作为成年人，应该能正确理解协议中相关条款的含义，同时房屋买卖交易是基于房屋中介所提供的服务平台而达成的，因此王某需要向中介公司方支付中介服务费用。

镇江仲裁委提醒市民，购房过程中，选择了房屋中介公司，并接受了其提供的服务，理应向房屋中介公司支付相关服务费。在房屋买卖过程中，如果双方有特殊的要求，一定要以书面形式写入中介合同或者

买卖合同中，从而避免日后产生更多的纠纷。

近年来，不诚信的“跳单”行为越发多见。《民法典》第九百六十五条在法律层面上给予上述行为否定的评价：“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。”

据悉，“跳单”行为一般来说难以成功，且面临被中介人追究责任的风险，有时甚至还会增加房产交易的隐患，如支付房款后却无法过户、因对合同细节的纠纷导致交易失败等，造成更大时间、精力和金钱损失。对此，各方需牢记契约精神，诚实履约，切勿为贪小利招风险。

■小贴士

什么是“跳单”

“跳单”是一种行业俗语，指委托人与中介公司订立委托协议并接受中介人服务后，为少交或不交中介费，利用中介人提供的资源信息或服务，绕开中介人直接与相对人订立合同。为保障中介人的合法权益，约束违背契约精神的不诚信行为，《民法典》明确对“跳单”行为进行了法律规制。

毒贩“零口供”企图脱罪 检察机关让证据“说话”

本报讯(焦惟奇 杨元 张弛川)

“他们既然不肯开口，那就说明其中问题可能还比较严重，‘零口供’绝不能成为办案路上的‘拦路虎’。”近日，镇江市润州区检察院的检察官们面对一起团伙贩毒案，严肃审查、抽丝剥茧，让证据开口“说话”，依法严惩毒贩。

2021年12月至2022年1月期间，胡某、张某2人通过自行开车携带的方式，从湖北武汉等地携带冰毒、麻古等毒品运至镇江，再联络当地“同行”联手，团伙壮大到6人。他们通过直接售卖、加价转售中间人分销、约定提货地点瘾君子自助领取等方式，在一个多月内频繁售卖毒品近10次，非法牟利。

检察机关迅速提前介入，依法引导侦查、推动案件办理。不法分子到案后，由于团伙中数人曾有前科，刚开始存在负隅顽抗心理，嚷嚷“没有贩卖毒品，你们搞错了。”承办检察官分析团伙6人案发前可签订“攻守同盟”，对贩卖毒品事实予以否认，企图逃避法律的制裁。同时，侦查机关掌握的证据比较有限，主要证据仅限于中间人供述及部分毒资转账记录，

取证工作未取得突破性进展，案件审查一度陷入僵局。

检察官们决定以微信聊天记录和转账记录为突破口，经过2个多月连续奋战，一条条毒资交易记录被锁定，检察官综合犯罪嫌疑人驾驶车辆的行程轨迹，到镇江以后的活动轨迹，将之与中间人供述的交易地点、交易时间对比，整个案情谜团解开。

在铁一般证据面前，犯罪嫌疑人心理防线动摇了，检察官抓住时机释法说理，从亲情账、人生账展开，最终6名犯罪嫌疑人全部认罪认罚。近日，润州区检察院依法以涉嫌贩卖毒品罪向法院提起公诉，经法院审理，贩毒团伙被判处有期徒刑三年六个月至七个月不等。

检察官及时对案件办理质效进行了复盘，针对从该起案件中反映出的当前毒品犯罪人员采用“少量、多次、流动”的手段从事毒品犯罪交易活动，以及利用网络交易和虚假信息邮寄毒品等特点，主动延伸检察作为，以贯彻落实最高检“七号检察建议”为抓手，加强与地方邮政部门的协作，共同守护寄递安全，依法严惩毒品犯罪。

给婆婆治病，女子骗保58万余元被判缓刑 检察机关推动职能部门完善多项机制



本报讯(魏金 张弛川)

句容市参保人员皋某因婆婆身患急性淋巴瘤伴嗜血细胞综合征急需治疗，通过购买使用虚假的上海某医院的住院收费票据、药品清单和出院记录等材料，骗取医疗保险基金58万余元。原来，这个家庭因三位成员重症而负债累累。句容市检察院督促皋某积极退赃，向法院提出减轻处罚并适用缓刑的量刑建议，并成功推动职能部门完善结算审核等多项机制。近日，办案检察官向记者介绍了这起案件。

2016年8月30日，皋某带婆婆在上海入院治疗已有十天。2000元一次检测，3000元一根PVC管，2万元一支注射液……很多药不在医保目录，需自费购买。这时，陌生男子周某告诉皋某，他能把自费药品和检查费用列入药品清单和发票单据中，不能报销的自费药我可以改个名称报掉，并留下名片。

思虑再三，皋某拨通了周某的电话。周某称可以事成后再收取手续费，皋某收集好一沓票据交给周某，没过几天她收到一份新的票据，自费药品赫然在列。皋某拿着虚假材料成功向句容市医保中心报销了6万多元。尝到甜头后，皋某多次联系周某制作虚假材料用于报销。

2016年9月至2017年7月，皋某先后9次向句容市医保中心报销58万余元。2018年8月，异地公安机关查获系列利用虚假票据诈骗案时从寄递信息发现皋某涉案信息，将线索移交句容市公安局。皋某经电话通

知主动投案。

皋某声泪俱下，称自己是迫不得已。原来，皋某的公公在2010年因患前列腺癌不治身亡，皋某本人也于2013年确诊为宫颈癌中晚期，化疗后一直服用药物治疗。2016年，皋某的婆婆被确诊为急性淋巴瘤伴嗜血细胞综合征急需治疗，通过购买使用虚假的上海某医院的住院收费票据、药品清单和出院记录等材料，骗取医疗保险基金58万余元。原来，这个家庭因三位成员重症而负债累累。句容市检察院督促皋某积极退赃，向法院提出减轻处罚并适用缓刑的量刑建议，并成功推动职能部门完善结算审核等多项机制。近日，办案检察官向记者介绍了这起案件。

2016年8月30日，皋某带婆婆在上海入院治疗已有十天。2000元一次检测，3000元一根PVC管，2万元一支注射液……很多药不在医保目录，需自费购买。这时，陌生男子周某告诉皋某，他能把自费药品和检查费用列入药品清单和发票单据中，不能报销的自费药我可以改个名称报掉，并留下名片。

思虑再三，皋某拨通了周某的电话。周某称可以事成后再收取手续费，皋某收集好一沓票据交给周某，没过几天她收到一份新的票据，自费药品赫然在列。皋某拿着虚假材料成功向句容市医保中心报销了6万多元。尝到甜头后，皋某多次联系周某制作虚假材料用于报销。

2016年9月至2017年7月，皋某先后9次向句容市医保中心报销58万余元。2018年8月，异地公安机关查获系列利用虚假票据诈骗案时从寄递信息发现皋某涉案信息，将线索移交句容市公安局。皋某经电话通

检察官助力让“捕鸟者”成“护鸟者” 葡萄架下的听证会普法惠及村民

本报讯(范璐璐 夏立红 张弛川)

镇江句容是全国闻名的水果之乡，该市茅山镇丁庄村葡萄种植面积达1.7万多亩，种植户1000余人。7月29日，丁庄村葡萄架下格外热闹，句容市人民检察院的一场特殊的听证会正在举行。

事情要从2020年6月起说起，当时住在句容茅山镇南塘自然村的果农马大爷为了防止鸟儿啄食丰收在即的葡萄，在葡萄地周围竖起了捕鸟网，觅食的鸟儿飞过来就会被网缠绕，最后只能困死在网上。马大爷只想吓唬鸟儿，却不知已经触犯法律。

至2020年12月案发，马大爷架起的捕鸟网上已经缠绕47只鸟，经鉴定，其中，2只鸟为国家二级陆生野生动物，5只鸟为国家三级陆生野生动物。马大爷的行为严重破坏了野生动物资源，在承担刑事责任的同时还需要承担公益损害赔偿费用。

句容市检察院考虑到马大爷架网防鸟主观上是为了保护自己种植的葡萄免受鸟类侵害，而非恶意牟利，现已充分认识到错误，且马大爷家境困难，因疫情影响长期未能找到零工，最终决定与马大爷达成协议，马大爷自愿缴纳生态损害赔偿费用3000元，一年内参加捕鸟巡查、布网

拆除、河道保洁等生态养护志愿服务和公益宣传活动，服务时长不少于97天。马大爷从生态资源的“捕鸟者”转变为“护鸟者”。

为从根源上预防犯罪，助力现代生态农业发展，7月29日上午，句容市检察院邀请句容市人大常委会、律师代表、农户以及句容市自然资源和规划局、句容市公安局森林公安派出所的相关负责人，在茅山镇丁庄村一农户的葡萄架下召开了听证会。

听证会上，检察官围绕马大爷危害珍贵野生动物案件的事实、证据、法律适用以及协议内容和考量进行全面阐述，并以案释法，详细介绍了相关法律规定以及保护野生动物的重要性。听证员们经评议一致认为协议内容适当，对检察机关的处理方式表示赞同。

听证会后，与会人员给村干部、果农讲解了保护野生动物的相关知识，并与果农就使用超声波、樟脑气味、喷射驱鸟剂等有效且不伤害鸟类的方式驱鸟充分讨论，引导农户自觉保护野生动物和生物多样性。自然资源规划局的工作人员现场还发放了《保护野生动物》宣传手册30余份，并以“保护野生动物，人与自然共存”为主题对农户进行宣讲。

案件办结 关怀不结 法庭呵护离婚案未成年子女

本报讯(润法萱 翟进)为进一步加强家事案件中未成年人合法权益的保护，近日，润州法院金山湖人民法庭在审结一起离婚案件后，邀请心理咨询师为该案中的未成年子女做心理辅导。

张某(男)与胡某(女)于2011年登记结婚，2012年生一子。婚后，因双方经常为家庭琐事发生争执且互不谅解，张某诉至法院要求离婚，但胡某出于对孩子成长的考虑，不同意离婚。法院受理该案后，将案件转入诉前调解程序，由家事调解员周岳秀开展调查调解工作。经婚姻状况评估，双方感情尚未达到破裂程度，仍有和好可能。然而，在是否离婚这件事上，双方的立场始终坚定。

随后，案件进入诉讼程序。承办法官王刚在法庭调查、辩论环节详细询问了双方产生矛盾的前因后果，并了解到其子因父母起诉离婚精神上受到刺激导致成绩下滑的事实。

为保护未成年人的身心健康，同时综合双方婚姻基础、婚后感情、离婚原因及子女抚养现状等多重因素，最终法院驳回了张某请求离婚的诉讼请求，给予了双方和解的机会。

鉴于实际情形，承办法官决定在判后依托法庭的“润心”心理咨询室，由驻庭心理咨询师为此案未成年子女作心理疏导。经过一段时间的心理咨询，孩子的心理状况有了明显好转。

润州法院普法教育 社区矫正对象

本报讯(润法萱 翟进)在充分发挥审判职能的基础上，润州法院着力加强社区矫正工作的参与度，日前，该院刑庭法官助理王超走进润州区委党校，为社区矫正人员开展集中普法教育。

结合《社区矫正法》，王超向社区矫正人员详细讲述了社区矫正的目的、意义、日常监管、法律责任，引导社区矫正人员严格遵守各项规定，做到守法崇法，增强纪律意识，端正不良心态，积极参与社区矫正教育，确保顺利回归社会；同时以案释法，告诫社区矫正人员要牢记特殊身份，增强法治意识，珍惜目前相对自由的改造环境，切不可违反监管规定，因小失大，更不能触犯刑律走上不归之路。



近日，润州区人民检察院干警来到朱方路、三茅宫、桃园等多个农贸市场，为在集市买菜的老年市民以及菜农中老年人开展“打击养老诈骗”专题普法，提升老年人反诈意识、守护养老钱。活动中，检察干警根据普法对象文化程度、关注事宜不同，有针对性赠阅相关普法资料，依托身边典型案例深入解读诈骗套路，宣传防范对策。当天，干警累计“点对点”宣讲近150人，发放普法资料600余份。 焦惟奇 翁志娟 张弛川 摄影报道

营业中的商铺被拍卖引发风波 法官倾情为众租户解忧

本报通讯员 丹法 贡辉
本报记者 翟进

日前，丹阳市人民法院在回访一起执行案件时，涉案商铺的租户一边拿出饮料热情招待法官，一边欣喜地告诉法官：“要不是你们，估计现在我们还僵着！而且在法院协调下，今年疫情期间投资公司还给我们免除了三个月的房租呢！”租户们如何从当年的顾虑重重，到如今不受影响正常营业，这起案件的来龙去脉如何，且看承办法官的执行手记。

看似顺利的结案

2019年，丹阳市人民法院受理了一起执行案件。被执行人是某房地产开发企业，应给付申请执行人1.7亿元左右。该房企可供执行的资产，除了此前设有银行抵押的两块土地，只有二审法院审理中查封保全的该房企百余套尚未办理房产证的网签房和商铺。

但该房企为了套现，将其部分住宅和商铺非法处理，法院能够正常拍卖的只有空置的房产和出租的商铺。考虑到商铺承租人的合法权益，承办法官多次实地勘验，发现商铺的租赁问题较多，商铺承租人也愿配合。经多次沟通和法制宣传，承租人最终理解认可法院拍卖

处置上述商铺，法院也允许承租人在商铺竞拍期间暂不搬走。

2021年上半年，14套商铺全部拍卖成交，买受人为丹阳市某投资公司。在顺利完成过户手续后，投资公司向法院出具了无需清场的申请。至此，该案执行可以顺利结案。

再起诉讼风波

投资公司办理完过户手续后，向各位租户公示了如继续租赁所需的相关手续和时限，但是商铺租户并没有在指定时限内办理公开招租手续，也不肯迁出。投资公司打算诉讼，要求将这些租户强行清场。

“我去走访的时候，这些租户都表示愿意在原租赁合同的基础上续租，你们现在的租赁合同和原合同也差不多，闹到诉讼这一步，应该是沟通出现了问题。”承办法官知道，投资公司已经办理了房产证，要求这些租户搬离的理由正当，但考虑到如果强行搬迁这些租户将失去谋生手段，因此法官说服代理人投资公司暂缓诉讼，并一起探访租户了解原因。

“这铺子是从二房东那租来的，我和他有点矛盾，现在有点不大敢租。”“续租的条件太严格了，我真不想租了。”……不少租户这样反映。承办法官逐一走访，耐心沟通，仔细询问了解商户为何不续签的原因。

得知这些情况后，承办法官立即联系投资公司负责人，希望投资公司给这些租户再次承租的机会，并与这些租户分别接触，争取打消他们的顾虑。

双赢的结局

对已承租的房屋面积与投资公司拟出租房产面积不一致的，告知承租人可先按公司要求租赁，对空置的地方可以自行另行出租；对与二房东有矛盾的，将其找来一起协商，理清利害关系，消除顾虑；对认为租赁条件苛刻的，与其一起研究租赁条款，解释相关政策，告知所有租户均一视同仁，且条件并未高于原租赁合同；对观望者，告知其他人均已同意续租，无需等待。

“每户都要通知到位，告知他们二次公开招租的时间，而且对于一些年纪较大或者对流程不清楚的租户也要做好解释工作，最好你们派些人去招租现场接待。”承办法官及时联系投资公司负责人，并嘱咐二次公开招租的相关细节。

经过释疑解惑、多番工作，在执行法官倾心沟通努力协调下，最终化解了租户们心中焦虑，所有愿意续租的租户均顺利完成签约，不想续租的也在规定的期限内主动搬离。至此，一场即将掀起的诉讼风波平息下来。

