

签了独家代理销售合同却找其他中介卖房,业主违约被判担责,法官:

“独家代理”协议 具有排他效力

签下独家代理销售合同后,转头却通过其他中介卖掉房子,卖房人是否需要承担违约责任?近日,璧山区法院审结了这起独家代理销售合同纠纷案,给出了明确答案。

案例:

业主委托中介卖房 签订独家代理协议

2025年1月5日,业主曹某与中介罗某签订《房产代理销售协议》,约定:曹某委托罗某独家销售其房屋,目标价为89万元,超出部分作为罗某的居间费;委托期限至2025年4月6日;协议特别约定——曹某在委托期内不得自行销售,或通过罗某以外的中介、个人售房,否则自愿承担房屋成交价10%的违约金。

协议签订后,罗某积极履行义务,通过投放

房源信息、制作短视频推广、带人实地看房等多种方式,全力推进房屋销售。

然而,2025年3月17日(仍在独家代理期内),曹某却通过其他中介机构,以89.6万元的价格将房屋卖给他人。罗某得知后,认为曹某违反“独家代理”约定,要求其按协议支付8.9万元违约金(按成交价的10%计算)。曹某则辩称自己没有违约,且认为违约金过高,拒绝支付。协商无果后,罗某诉至璧山区法院。

法院判决:

擅自委托其他中介 业主违约承担责任

法院审理认为,双方签订的《房产代理销售协议》合法有效,对当事人具有法律约束力,双方均应恪守履行。

案件焦点在于曹某的行为是否构成违约:曹某在独家代理期内,擅自通过其他中介售房,明显违反了协议中“不得通过罗某以外的中介销售”的禁止性条款,构成违约,应当承担违约责任。罗某在签约后积极投入劳动和资源推广房屋,曹某的违约行为直接导致其付出未获回报,造成了实际损失。

综合考虑协议履行情况、罗某的劳动投入、曹某的过错程度等因素,法院酌情判定曹某向罗某支付违约金9000元。目前,该判决已生效。

法官释法:

签订协议后“跳单” 违背了诚信原则

该案承办法官表示,《中华人民共和国民法典》第七条规定:

“民事主体从事民事活动,应当遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺。”本案中,“独家代理”协议的核心是排他性与信赖关系:中介基于独家授权投入资源推广,业主则承诺不通过其他渠道售房。曹某签订协议后又“跳单”,显然违背了诚信原则,违约行为成立。

法官提醒,签订具有排他效力的“独家代理”前,应充分评估自身需求和履约能力。一旦签约,就需对承诺负责。切勿心存侥幸试图规避合同约定,失信行为终将面临法律后果。

通讯员 张盼 记者 杨雪



图说新闻

近日,梁平法院干警走进梁平区金带街道仁和社区暑期托管班,通过“全渝数智法院TV版”开展普法讲座,现场问答互动等形式,为孩子们送上一堂专“暑”法治课,进一步丰富辖区少年儿童暑期生活,增强法治意识和自我保护能力。

通讯员 陶开星 陈珏吟
记者 朱頌扬 摄

执行路上的“热辣滚烫”

——潼南区法院执行警务保障中心干警们的坚守与担当

三伏酷暑,骄阳似火,潼南区法院执行警务保障中心的干警们头顶烈日、脚踏热浪,奔走在执行一线,用汗水浇灌公平,用行动兑现承诺。制服上大片的盐渍,诠释着这个夏日里“热辣滚烫”的坚守与担当。

场景一

某宾馆外,整夜蹲守被执行人

当清晨的第一缕阳光穿透云层时,干警们已在巴南区某宾馆外悄然蹲守——为了拘传一名逃避执行的被执行人,他们已在此坚守了一整夜。

“目标出现,行动!”清晨6时,随着指令下达,干警们迅速上前控制住刚走出房间的被执行入。

一夜未眠的脸上挂着疲惫,额头已渗出细密的汗珠。朝阳下,深蓝色的警服被汗水浸得愈发深沉。

场景二

养殖场里,协助清点装载生猪

上午9时,赤日炎炎,热浪袭人,室外温度已突破37摄氏度。干警们驱车前往大足区,协助执行一起生猪交付案。

养殖场内,十几头生猪躁动不安,刺鼻的气味混杂着热浪扑面而来。干警们一边维持现场秩序,一边协助执行法官清点、过磅、装车生猪,汗水顺着脸颊滑落,在下巴汇成水珠

砸向地面,警服早已湿透紧贴后背,却没人停下手中的工作。

“多耽搁一分钟,当事人的损失就可能多一分。”带队干警抹了把脸,声音因闷热有些沙哑。

场景三

跨省出击,释法明理促成和解

下午5时,烈日威力不减,路面仿佛要被晒化。刚返回潼南区法院的干警们还没来得及喝口凉水解暑,值班室电话突然响起:“发现被执行人踪迹,在四川金堂!”没有丝毫犹豫,他们抓起警帽,带上装备再次出发。跨省路途遥远,窗外的热浪滚滚袭来,干警们轮流驾车、马不停蹄,只为尽快抵达目的地。

晚上7时,干警终于在金堂县河湾社区附近找到被执行人。面对试图抗拒的被执行人,干警们果断采取强制措施控制住被执行人。待被执行人情绪平复后,执行干警耐心向被执行人释法明理,促成双方当事人自愿达成和解协议。

夜幕降临,华灯初上。当干警们拖着疲惫的身躯回到法院,已是晚上11点。脱下被汗水反复浸透又风干的警服,上面印着盐渍



▲干警协助执行生猪交付案

的痕迹,像特殊的“勋章”。

这只是夏日里平凡的一天。从凌晨蹲守到深夜返程,从宾馆走廊到乡间养殖场,从本地街巷到外省区县,潼南区法院执行警务保障中心的干警们顶着烈日炙烤,用脚步丈量责任,用汗水诠释担当。他们说:“只要能胜诉当事人的权益落地,再热的天、再累的活,都值得!”

记者 唐孝忠

让公平正义『无障碍』抵达

铜梁区法院为特殊群体诉讼参与者提供便捷暖心服务

本报讯(记者 唐孝忠)近年来,铜梁区法院持续加强“适老扶弱助残型”法院建设,进一步完善无障碍设施,建立适老助残“同心”审判庭,为残疾人及其他困难群众提供更加优质的诉讼服务和保障。日前,铜梁区法院运用“同心”审判庭顺利审理了一起涉残身体权纠纷案件,通过专业化、人性化的司法服务让公平正义“无障碍”抵达。

在案件审理之初,承办法官考虑到案件当事人龚某因足部脱位及趾骨骨折等下肢行动不便的特殊情况,及时报告,引起院领导高度重视。多方沟通协调后,法官决定使用新建设的“同心”审判庭开展案件庭审。

自进入法院大门起,就有工作人员引导乘坐轮椅的龚某及其家属通过无障碍通道来到“同心”审判庭。庭审前,法官与其他干警全程提供无障碍诉讼模式,加宽的过道让龚某的轮椅畅通无阻、温馨的法庭设计使龚某身心感到自然放松。

庭审过程中,双方当事人围绕案件争议焦点充分发表了各自意见,法官认真倾听、记录关键信息,确保每一个细节都不被遗漏。一系列举措切实保障了龚某的诉讼权益,给她带来了良好的诉讼体验。庭审后,龚某及其家属对此次无障碍司法服务给予了高度评价。

法律可以有温度,正义可以有形态,铜梁区法院将继续践行“如我在诉”的司法理念,持续优化无障碍司法服务水平,用细节处的改变,最大限度地保护残疾人等特殊群体合法权益,努力让特殊群体撑起一片法治晴天。



▲铜梁区法院持续优化无障碍司法服务水平