

《中华人民共和国民法典》

中介合同重点条文解读

民事法律，传统而古老，然而再老的山，亦总是碧绿如新的。如今，《民法典》诞生，重峦汇而成峰。贵为第三编的《民法典》合同编共计 526 个条文，几乎占据了整个《民法典》的“半壁江山”，可谓“浓墨重彩”。这 500 多个法条既有对施行了 20 多年《合同法》的继承，也可以看到对它的反思，更有与时俱进的创新。本篇我们不求一网打尽，而是精挑细选了其中一个备受关注的合同类型进行具体解读，它就是和中介行业息息相关的中介合同。

民法典合同编第二分编第二十六章规定了中介合同，其是将合同法的居间合同修改为中介合同，中介合同的前四条内容与原合同法的居间合同基本一致，另增加了两条，一条是禁止跳单，另外一条是参照委托合同的规定。

中介合同虽然只有六个条款，但是一直备受关注，其对中介行业的影响以及利益的维护是不容忽视的，它将中介服务收费的合法性保护即禁止“跳单”上升到了立法的层面，可谓是对中介服务业的重大利好。现在让我们一起来重点解读民法典中“短小而精悍”的中介合同。

1、“居间合同”统一更名为“中介合同”

解读：民法典合同编第二分编第二十六章规定了中介合同，实际上是将合同法的居间合同统一更名为中介合同。人们在日常交易中经常使用“中介”，很少使用“居间”一词，合同法上规定的居间合同使得合同当事人对学理气息较浓的“居间”二字非常陌生。因此，民法典合同编顺应交易习惯改“居间”为“中介”，用“中介”二字更能通俗易懂。

2、中介合同禁止跳单

新增条文
《民法典》 第九百六十五条 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。

解读：《民法典》第九百六十五条便是此次中介合同最受关注的一条，他向我们表达了无论是房地产中介、婚姻中介、还是金融行业中介，凡是在接受委托服务后，利用中介人提供交易机会或者媒介服务，绕开中介人直接签订合同的，应当向中介人支付报酬。这也可以表达成目前比较火的一种说法，那就是禁止“跳单”。

将禁止“跳单”上升为立法，依照其规定，委托人若“跳单”，其依然要向中介人支付报酬，其目的是为了不让违背诚信的委托人承担不利的后果，同时保护中介人的利益。

孙俪罗晋主演的《安家》一个剧情中，饲料大王林茂根，一心想买公关老洋房。林茂根从一个乡下人逆袭成了饲料大王，身价几十亿，房似锦以为自己挖到了大客户，一直跑前跑后地给林茂根找他心目中的“唯一的老洋房”。但意想不到的情节发生了，房似锦辛辛苦苦跑遍了上海滩寻来的独家房源，林茂根却和公馆主人偷偷私下交易，她被林茂根跳单了，白白忙活一场。实践中，委托人利用获得的中介人提供的信息，试图甩开中介人直接与相对人交易的颇多，现在民法典已经弥补了这一块的法律空白，中介人遇到委托人跳单的情况可以依据民法典第九百六十五条的规定要求委托人支付报酬。

《民法典》第九百六十五条立法保护中介，但最终受益的一定是消费者。让中介人面对“跳单”行为无可奈何的窘境不复存在，中介人服务的价值将得到更好的保护和认可，促进了中介行业更加规范化、秩序化发展。

3、参照适用委托合同的规定

新增条文
《民法典》 第九百六十六条 本章没有规定的，参照适用委托合同的有关规定。

解读：中介合同与委托合同有许多共同点，中介关系中委托人与中介人的关系就是委托关系，只不过委托的事项特殊固定。所以，本条规定，本章没有规定的，适用委托合同的有关规定。