

居间合同的效力应依法确认 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/53/2021_2022__E5_B1_85_E9_97_B4_E5_90_88_E5_c36_53047.htm 《合同法》确立了居间合

同法律制度。建设工程招投标及建设工程合同签订活动中，
施工企业委托他人进行居间，没有证据证明当事人之间所付
居间费用有具体违反《建筑法》和《招标投标法》等特别法的
规定，就应当依法确认居间合同的效力。 简要案情 2003年7

月初，中建三局第二建设工程有限责任公司（以下简称中建
三局二公司）工作人员王非经马久东、吕穗锋介绍认识了义
马市张建华、马建珉、李继华，双方开始协商义马2

×155MW热电厂投标招标事宜。7月14日，王非、马久东代表
中建三局二公司与马建珉、李继华签订了居间协议。双方约
定的主要内容是：若该工程中标建设工程合同签订后，支付
马建珉、李继华建设工程合同总额2%的劳务费用；首次支
付20万元，余款按工程转款比例支付；违约方赔偿对方10万
元损失。 8月14日，义马市招投标办公室、义马市热电厂共同

向中建三局二公司发出中标通知书，中标义马2×155MW热
电厂主控楼、主厂房、升压站工程。8月31日，义马热电厂与
中建三局二公司签订了建设工程承包合同。 原审另查明，王

非任中建三局二公司义马热电厂项目部经理。马建珉、李继
华依据居间合同收到劳务费204000元。 后因中建三局二公司
没有支付约定的余款，马建珉、李继华提起诉讼要求支付余
款74万余元及违约金10万元。 义马人民法院判决：一、中建

三局第二建设工程有限责任公司于判决生效后七日内支付马
建珉、李继华居间费372375元，违约金6万元，合计432375元

三局第二建设工程有限责任公司于判决生效后七日内支付马
建珉、李继华居间费372375元，违约金6万元，合计432375元

。二、驳回马建珉、李继华对王非、马久东的诉讼请求。案件受理费、保全费及其他费用15291元，由被告中建三局二公司承担。宣判后，中建三局二公司不服，向三门峡市中级人民法院提起上诉称原判决认定以下事实错误：一是中建三局二公司从未与马建珉、李继华签订过合同。二是居间合同违反了我国法律的强制性规定，为无效协议。三是原判决认定的中介费用计算错误。请求撤销原判决，判决中建三局二公司不承担任何责任。原审被告王非代理人庭审中诉称：签订协议是个人行为并非职务行为。居间协议违法，为无效协议。判决理由 三门峡市中级人民法院认为，居间合同是居间人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务，委托人支付报酬的合同。王非、马久东与马建珉、李继华签订的协议，约定主要内容是促使义马热电厂与中建三局二公司中标和签订建设工程承包合同，符合《合同法》规定的居间合同特征，该协议为居间合同。本案审理中当事人之间的争议焦点有三个：一是王非签订居间协议是否是职务行为，二是居间协议的效力，三是居间费用的计算依据。关于王非签订居间协议是否是职务行为。居间协议上虽未写明中建三局二公司名称，但居间协议约定的居间义务是义马热电厂工程项目投标和签订建设工程合同等。在王非、马久东与马建珉、李继华签订居间协议后，中建三局二公司就又与马久东签订了关于义马热电厂工程项目投标和签订建设工程合同的居间协议。义马热电厂工程项目中标签订建设工程合同后，王非已经成为该工程项目的实际负责人。投标和签订建设工程合同并不是王非的个人事务而是中建三局二公司的事务，居间协议也是为了中建三局二公司的事务。由此可以看出

，王非该系列行为均是职务行为，王非也认为自己该系列行为是职务行为。因此，王非与马建珉、李继华签订协议的行为是职务行为。上诉人中建三局二公司认为王非与马建珉、李继华签订协议的行为是个人行为，与本案事实不符，该上诉理由不能成立。关于本案居间协议的效力。《合同法》确立了居间合同法律制度，我国法律没有禁止建设工程承包合同居间。招标公告虽然为公开事项，但并非公开的事项就众所周知。因此，公开招标的事项也存在向他人报告投标和订立合同机会的情形，投标人也可以将自己在投标活动中所办理的投标事项委托他人代理或者协助进行。招投标活动遵循公开、公正、公平和诚实信用原则，但并非招投标活动有居间行为就违反了招投标活动的原则，只是招投标活动中的居间事项与其他合同的居间事项有所差别。投标人中建三局二公司提供投标所需的各种资料和投标书，让马建珉、李继华参与其投标事务并支付一定劳务费的约定，没有违反我国法律规定，因此该行为为有效民事法律行为。《建筑法》和《招标投标法》相关法律规定的均是发包方与承包方之间不得以不正当手段签订建设工程承包合同。本案各方当事人没有提供发包方与承包方以及居间人之间有违反《建筑法》和《招标投标法》相应规定的行为。中建三局二公司作为投标人和承包人，没有证明自己已付居间费用用于行贿和回扣等，也不能证明未付居间劳务费是为了违反有关规定，也没有提供当事人违反有关法律规定的的事实依据，因此上诉人中建三局二公司认为，该协议违反了《招标投标法》、《建筑法》等法律法规的相关规定，请求确认合同无效的理由缺乏事实根据和法律依据，该理由不能成立。关于居间报酬。《合同法》第

第四百二十六条、第四百二十七条规定，居间人促成合同成立的，委托人应当按照约定支付报酬。居间人未促成合同成立的不得要求支付报酬，但可以要求委托人支付从事居间活动支出的必要费用。由此规定可知，居间报酬的请求权以促成合同成立为条件，不以所促成的合同是否履行为条件，委托人和第三人之间的合同因居间服务而成立的，居间人就可以行使居间报酬请求权。关于居间报酬标准，我国法律对此还没有相应规定，因此确定居间人的居间报酬应按照公平合理的原则，不可太高。一审判决虽然依照公平原则对居间合同约定的报酬额予以适当调整，但根据本案居间报酬在建设工程承包合同标的的收益中所占的比例还比较高的实际情况，对居间费用还应当再适当酌减。中建三局二公司认为应当按照建设工程承包合同的履行情况计算居间报酬，合同未履行部分不应计算居间报酬的理由没有事实和法律依据。居间协议书约定，合同签订后首付20万元，余款按照工程转款比例支付。该比例既可以理解为仍然按照工程款2%的比例计算支付劳务费至付清时为止，又可以理解为首付20万元后所余劳务费与工程总造价之比按照转款比例支付。如何计算应付居间劳务费这一约定不明，马建珉、李继华也没有提供施工过程中转款数额和应当按照转款所付的居间劳务费，一审确定的工程款额是施工合同终止时的完工工程价款，因此原判决认定中建三局二公司未按照转款比例支付构成违约的证据与理由不足，应予以纠正。综上所述，上诉人中建三局二公司的上诉请求不能成立，本院不予支持。原判决认定事实清楚，但酌定中建三局二公司支付居间报酬的标准和违约的责任认定欠妥，故予以纠正。 判决结果 河南省三门峡市

中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第一、三项，最高人民法院《关于适用中华人民共和国民事诉讼法若干问题的意见》第一百八十条之规定判决如下：一、维持义马市人民法院（2004）义民初字第97号民事判决第二项和诉讼费用的负担部分。二、变更义马市人民法院（2004）义民初字第97号民事判决第一项为：中建三局第二建设工程有限责任公司于判决生效后十日内支付马建珉、李继华居间费200000元。二审案件受理费10000元，其他诉讼费用5291元，合计15291元，由上诉人中建三局二公司承担。本判决为终审判决。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com