

## 法庭笔记



拍案惊奇

“购房返佣”12万,中介却反悔了? 入职承诺的“高额分红”没有着落,离职后却背负12万元债务? 停车场升降杆伤人,责任该谁担? 本期案例关注购房返佣、高额分红及道闸伤人。法官提醒,消费者在与中介方商谈返佣等服务承诺时,应尽量通过书面形式固化返佣承诺内容,有效维护自身合法权益。

## 借款入股投资新店 老板梦却成黄粱梦

## 一纸承诺

- 私下约定买房返12万元
- 中介不认账被诉至法庭

2020年下半年,王某想买房子,让在深圳做房产中介的张某推荐合适的楼盘。于是,张某推荐了自己代理的一家房地产公司公寓项目。看房后,王某想买,但对价格很犹豫。

为促成交易,张某说,将自己卖房佣金中的12万元给王某。基于这一承诺,王某爽快地买了房,还签订了《返佣协议书》,约定张某在获得佣金后的三日内,将12万元给王某。

然而,张某一直以开发商没有结佣为由,拒绝支付这笔钱。因此王某诉至法院,请求判令张某向其支付12万元及利息。

地点:深圳市中级人民法院

结果:经查,王某提交的《返佣协议书》、微信聊天记录等证据,足以证明双方之间已就“购房返佣”

达成合意。协议书是张某以个人名义向王某出具,张某也确认了双方沟通时,并没有披露过其背后的中介公司。因此,法院认定张某向王某出具的《返佣协议书》,对张某具有法律约束力的。

另外,根据开发商的陈述意见及佣金结算凭证,涉案的房产已实际成交,开发商已经向中介方支付了对应的佣金。

由于涉案房产的佣金金额是高于《返佣协议书》载明的代理费金额的,可以认定协议书里的返佣条件已经成就。因此,法院判决张某向王某支付其承诺的佣金返利12万元及利息。该判决已生效。

法官说法:“购房返佣”成为一些中介拉拢客户的重要手段。但是

因为消费者一般无从得知开发商与中介、新房分销平台之间针对佣金、代理费的结算情况,而且部分返佣承诺仅通过口头形式作出,未就返佣条件、时间作出书面约定。消费者在实际购房后,经常遭遇中介拒绝兑现返佣承诺的情形,更有一些中介从业人员采取失联、“拉黑”等手段逃避责任,影响消费者依法维权,扰乱房地产市场的正常秩序。

消费者在与中介方商谈返佣等服务承诺时,应尽量通过书面形式固化返佣承诺的内容,就返佣的具体金额、返佣时间、返佣条件等事项作明确约定。同时,注意留存微信聊天记录、语音通话记录、房产交易凭证等相关证据,以便后续发生纠纷时,能够有效维护自身合法权益。

## 啖以重利

- 理发师借钱入股开店
- 被迫离职还背负债务

小钱是一名月收入约2万元的资深理发师。某天,某美业公司准备投资200万元新开美发店,邀请小钱加入,固定工资1万元,如若入股12万元,每月分红约2万元,月收入可以达到3万元。

小钱财力有限无力入股,美业公司则表示借钱给他人入股。于是,双方签订《借款合同》,约定借款无利息,每月还6000元,从分红中扣减,但如果离职,则需立即偿还全部借款并支付利息。

同时,双方还签了《合作投资经营协议书》,约定美业公司出资188万元,占94%股份,小钱出资12万元,占6%股份,小钱持股期间为公司员工,如离职,相关收益归美发店所有,还应支付出资金额2倍的违约金。

当天,美业公司给小钱转账12万元,十几分钟后,小钱又将这笔钱转给公司法人及股东林某,备注“入股款”。

然而,小钱上班后每月只收到工资1万元,并没获得承诺的分红,也不允许过问美发店的经营情况,于是三个月后提出辞职,美业公司同意。

两年后,小钱还完了借款,后认为该公司制造“求职陷阱”,引诱入股,又剥夺他的知情权和分红权,使他被迫离职还背负债务,故起诉请求判令:美业公司返还投资款12万元,并赔偿资金占用损失。

另查明,美业公司分别与曾某等4人签订《合作投资经营协议书》,均约定总投资200万元,除上述人员所占投资比例外,由美业公司占有剩余投资比例。

地点:广州市海珠区人民法院

结果:美业公司与小钱等5人签订的《合作投资经营协议书》均将投资人身份与员工身份捆绑,一旦离职,不仅没有收益,还需支付高额违约金,有限劳动者离职自由之嫌,属于提供格式条款一方排除对方主要权利的无效条款。鉴于协议约定员工离职与实际投资人身份丧失挂钩,故应认定小钱不再担任实际投资人。

离职时,美业公司应对美发店进行清算并根据盈亏情况与小钱结算。美业公司要求小钱将投资款转至林某名下账户,不能证明这笔钱实际用于发廊运营。

因此,小钱要求有事实和法律依据,应予以支持。海珠法院一审判决美业公司向小钱返还投资款12万元,并支付资金占用损失。美业公司不服,提起上诉。

广州市中级人民法院二审判决:驳回上诉,维持原判。

法官说法:本案中,美业公司以高额分红诱使员工入股,将投资人与员工身份捆绑,设立严苛的退股责任,目的在于规避经营风险,免费使用员工投资款,低价使用劳动力。

很多劳动者囿于维权能力不足,为避免支付高额违约金,无奈选择长期低价提供劳动。部分劳动者虽成功离职,但却背负了十几万元的债务,生活陷入困顿。法官提醒,劳动者要牢记天上不会掉馅饼,不要盲目做“老板梦”,谨防“求职陷阱”。遇到“求职陷阱”,要敢于循法律途径维护自身合法权益。

## 各执一词

- 停车场自动升降杆伤人
- 法院认定双方各有过错

陈女士与家人到某大厦停车场停车(兴某公司开发自持、越某公司运营管理),其间陈女士下车与越某公司工作人员沟通停车事宜,之后走到机动车道尾随车辆通过道闸,被自动降落的道闸砸伤头部。

事故发生后,越某公司工作人员上前查看陈女士伤势并指引其前往附近医院就诊。由于工作人员拒绝陪同就医,陈女士报警后便在家人陪同下前往医院就诊。之后,陈女士诉至法院,要求兴某公司、越某公司支付治疗费916.96元、救护车急救费126.91元、往返交通费500元、复诊治疗费472元并赔礼道歉。

越某公司辩称:“陈女士受伤是由于其自身存在重大过错导致,应由其自行承担后果。我司已履行物业管理方的安全保障义务,依法不承担赔偿责任,工作人员在看到陈女士往道闸栏杆方向前进时,已第一时间大声制止。”

地点:广州市白云区人民法院

结果:法院审理认为,越某公司作为停车场的物业管理方,应在合理限度范围内使人免受人身和财产损害的义务。

结合证据,越某公司在停车场入口地面标明“机动车道,行人止步”,并采用警示柱与金属链条连接分隔机动车道与行人通道,尽到了安全保障、提示义务;但陈女士受伤后,越某公司未进行必要协助与积极救助,应承担部分过错责任。

而陈女士作为完全行为能力人,负有对自身人身、财产安全的合理注意义务,其在机动车道上步行并紧随



■赖方方/绘图

车辆通过道闸,且在工作人员制止时未及时停止,存在疏忽大意的过错,亦应承担部分责任。

因此,法院酌定认定越某公司应对陈女士承担50%的赔偿责任,陈女士自身对损失承担50%的赔偿责任。

白云法院一审判决:越某公司向陈女士赔偿医疗费694.48元、交通费45元。该案件现已生效。

法官说法:法官提醒,经营场

所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者负有不因自己提供的服务或者设施存在危险而前来消费、参加活动群众受伤的安全保障义务,且需对突发事故负有协助和积极救护的义务。而社会公众在上述场所之行为也应注意,避免一般损害,维护自身安全,如自身存在过错,亦应自行对损失发生承担相应责任。