

■签订认购书后开发商反悔要求增房款  
■购房人依销售员承诺要求履行原约定

# 开发商不诚信 被诉两审皆输



法官：不能否认员工行为属履职 单位应对此担责

□黄闯

实践中，员工代理商家交易的行为屡见不鲜，然而有些员工的行为经过了单位的明确授权，属于合理合法的职务行为，万一交易过程中出现问题，自然由其所在单位承担责任。可有些时候很难弄清楚究竟是员工的个人行为，还是代表单位进行的职务行为，这时候，如果在交易中发生纠纷，受害人要找人买单，究竟该找交易单位还是找其员工个人，就要根据具体情况不同进行分析了。近日，某开发商被判为其工作人员的承诺买单的案例或许对广大职工和企业有所启示。

## 案件回放

售楼员与购房人达成协议 事后开发商竟耍赖不认账

2013年5月25日，王海（化名）与某开发商公司签订了《北京市商品房认购书》，认购该公司开发建设的某号房屋。《认购书》约定了房屋的面积、价款及支付方式、定金条款。其中，第四条明确约定认购人应当自签订《认购书》当日，向出卖人支付认购定金五万元整，出卖人应当向认购人出具收款凭证，并注明收款时间，双方约定签订正式合

同的时间为2013年6月5日以前。

王海于《认购书》签订当日向该开发公司支付了5万元，但收据注明款项名称为预约金。此后，王海按照开发商销售人员李玲（化名）要求提交了购房资格审查资料，并在2013年6月4日发短信联系，李玲短信回复王海在6月底会将购房资格审查资料上传，并预计上传后10个工作日审查结果，然后在7月底签预售合同。但2013年6月29日晚9点20左右，开发商销售人员李玲给王海打电话说，因为开发商要将该楼整体房屋做成精装修后出售，每平方米要涨价5000元。王海要求开发商照《认购书》约定条件签署预售合同，但开发商拒不同意，仅退还定金5万元。

## 法院判决

售楼员行为由开发商买单 购房人定金主张获得支持

2013年12月王海起诉至法院，要求开发商支付定金赔偿5万元。一审中，开发商辩称双方未能签订正式合同的原因是王海的资金未及及时到位进而不能于双方约定的2013年6月5日之前签约，且销售人员李玲擅自与王海

推迟签约时间的行为违反了公司的规定，其个人承诺不能作为王海违约的理由。另外，开发商认为王海缴纳的预约金不同于定金，不适用定金罚则。

一审法院于2014年3月13日作出判决。法院认为，结合《认购书》的内容及王海付款的时间及数额，王海向开发商支付的5万元当属定金无疑。开发商违反《认购书》的约定擅自加价销售导致双方未能签署正式购房合同的主要原因，故开发商应当双倍退还王海定金10万元。

开发商不服一审法院判决，提起上诉。二审法院认为开发商的销售人员是公司的代理人，其所有与销售有关的承诺均应由开发商承担责任。2014年7月8日，二审法院作出终审判决：驳回上诉，维持原判。

## 法官点评

售楼员所作承诺构成代理 开发商应当为其行为担责

本案争议焦点为开发商收取的王海支付的5万元是否为定金，及双方未能签订正式合同的责任问题。

虽然开发商为王海开具的收

据上写为预约金，但从收费的金额及交费时间并结合《认购书》的内容，可以确定王海向开发商支付的5万元为定金。

法律规定，法人的代理人以法人名义从事的民事行为，应由法人承担责任。李玲是开发商的代理人，其所有与销售有关的承诺均应由开发商承担相应的责任。销售人员李玲已经与王海以短信的形式约定变更了签署正式买卖合同的时间，开发商现予以否认，不应得到法律支持。

另外，王海的个人购房资料于2013年6月中旬才由开发商递交相关部门审查，按照通常做法，审查需要5个工作日，因此，《认购书》约定的2013年6月5日前签订正式买卖合同显然不可能，这一事实进一步证实了签订正式买卖合同的时间已通过销售人员与买受人王海进行了变更。

根据变更后的合同签订时间，王海在7月底之前不与开发商签订合同才可能构成违约。现该期限已届满，但开发商在王海不接受精装修后加价的情况下明确拒绝与王海签订正式买卖合同，违反了《认购书》的约定，所以应当按照《认购书》的约定双倍返还认购人王海支付的定金。

## 职工问：

员工离职被索还培训费 单位做法是否合法？

我是一名维修工，和公司签订了五年的劳动合同。其中包含培训协议，协议约定我需在公司工作满5年，否则需返还全部培训费用及培训期间的工资。现在我工作2年已经离职了，单位起诉要求我返还培训费用和培训期间的工资。请问，单位这么做是否合法？

职工 魏先生

## 律师解答：

北京市常鸿律师事务所主任 常卫东

若进行了专项培训 应视情况还培训费

法律规定，接受职业技能培训是劳动者的一项基本劳动权利，有计划地对劳动者进行职业培训亦为用人单位的法定义务。培训分为一般岗前培训和专项培训。前者不能要求返还，后者可以根据情况要求适当返还。

如果公司安排你参加的培训是由空调厂家提供，且培训内容仅为空调设备的技术维修及安装调试，那么性质上属空调维修工种的基础职业培训。依据《劳动合同法》第25条之规定，除劳动者违反服务期约定和违反竞业限制规定的情形以外，用人单位不得与劳动者约定由劳动者承担违约金，故协议中就职业培训所约定的服务期和违约责任条款应属无效。那么公司据此要求你返还相关费用及工资是没有法律依据的。

## 法律链接：

《劳动合同法》第22条：用人单位为劳动者提供专项培训费用，对其进行专业技术培训的，可以与该劳动者订立协议，约定服务期。劳动者违反服务期约定的，应当按照约定向用人单位支付违约金。违约金的数额不得超过用人单位提供的培训费用。用人单位要求劳动者支付的违约金不得超过服务期尚未履行部分所应分摊的培训费用。

用人单位与劳动者约定服务期的，不影响按照正常的工资调整机制提高劳动者在服务期期间的劳动报酬。

第25条：除本法第22条和第23条规定的情形外，用人单位不得与劳动者约定由劳动者承担违约金。

# 将钱误存他人账户可依法要求返还

□袁梅

## 案情

三天前，王女士在一处银行使用ATM机进行无卡存款时，由于时间匆忙，加上孩子一直在旁边吵闹，心烦意乱中没有核实好卡号和身份信息，不慎将2万元现金阴差阳错地存入了陌生人卡上。

当王女士发觉后，因为时已晚，只好立即向派出所报案。经派出所联合银行对卡号进行查询，查到了该卡号的户名为江某及其住址。鉴于派出所所以江某没有犯罪事实为由不予立案。

无奈，王女士只得直接前往江某家说明情况，要求其返还。但却遭到江某拒绝，理由是王女

士自愿将钱给他属于赠与行为，其同意并已经实际接受，王女士自然无权撤销和索回。请问：该款真的是有去无回吗？

## 说法

江某的行为是错误的，王女士有权索回被误存的存款。

本案涉及到一个不当得利问题，指的是没有合法根据而取得利益，并使得他人遭受利益损害。本案中所涉情形明显与之吻合。

首先，江某没有取得王女士存款的合法依据。即王女士没有向江某支付存款的法定义务，同时本案也不构成赠与。因为《合同法》规定，赠与合同是赠与人

将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。其最根本的法律特征，是赠与人具有“赠”的意愿与行为。而王女士并没有“无偿给予”的真实意愿，也没有向江某作出过类似的意思表示，之所以将款存入江某卡上，完全是由于不慎导致的意外。也就是说，无论出于什么角度，江某对于获取该款既无法律上的根据、也无合同上的根据，或曾有合法根据，但后来丧失了这一合法根据。

其次，江某已经获取利益。即江某的财产利益已被积极增加，而与之对应，王女士的财产利益被随之减少。

再者，与王女士之间利益的

减少与增加存在因果关系。即如果江某能够放弃该受益，王女士的损失也就不复存在。正因为江某不愿放弃，甚至企图强行占有，也就意味着王女士的损失已经由江某的受益所造成。最后，江某必须承担对应的民事责任。《民法通则》规定，没有合法根据，取得不当利益，造成他人损失的，应当将取得的不当利益返还受损失的人。相关司法解释也指出，返还的不当利益，应当包括原物和原物所生的孳息。利用不当得利所取得的其他利益，扣除劳务管理费用后，应当予以收缴。也就是说，江某具有将款及其利息无条件返还给王女士的法定义务。

北京司法大讲堂 协办  
常鸿律师事务所

**常律师信箱**

免费咨询热线：  
**18301020975**

changlawyer110@126.com