

“约定”的违约金让两企业败诉

□通讯员 相颖 曲明辉

用人单位在用工过程中,为掌握主动权往往会与劳动者约定违约金条款,劳动者一旦违反约定就要支付违约金。那么,这样的约定是否就一定能够保证用人单位高枕无忧呢?下面的案例或许对用人单位有所警示。

职业培训认识不清 未经专业培训不存在违约

杨某于2015年10月28日与某公司签订了《聘用合同书》,同日,双方签订了《培训/教育协议》。该培训协议约定:甲方根据企业发展的需要,同意出资对乙方进行“市场销售人员销售技能”的培训,乙方参加培训结束后,在甲方单位继续工作。

协议约定的培训内容,包括门店客服人员职场素质及职业道德修养、客户心理学、时间管理、职场礼仪及行为规范、如何接听好电话、电话销售技巧、如何识别客户与客户交往等。

对于培训费用、培训后的工

作及违约责任等,协议明确提出在培训期内甲方为乙方提供培训费用,乙方保证培训期结束后,在甲方工作并服从甲方分配,服务期不得低于5年。培训期结束后,未达到协议约定的工作年限,乙方赔偿部分培训费用。

杨某在岗工作至2016年4月16日后离职。公司认为杨某的行为违反了上述约定,给公司造成了重大经济损失。故以要求杨某赔偿培训费用为由向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。

仲裁委驳回了公司的请求,公司不服诉至法院。最终,法院以公司对杨某所进行的培训不属于专业技术培训为由驳回了公司的诉讼请求。

【法官说法】

依据《劳动合同法》第22条规定,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,可以与劳动者约定服务期。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。由此可见,只有在

用人单位对劳动者进行了专业技术培训且双方有相关约定的前提下,劳动者违反约定的,用人单位才能要求劳动者支付违约金。

本案中,双方虽然签订了《培训/教育协议》,但根据协议内容可见,公司对杨某所谓的培训属于职业教育和销售通用技能培训,并非专业技术培训。鉴于上述培训内容属于《职业教育法》所规定的用人单位的责任和义务,故在该公司无证据证明其对杨某进行的培训属于专业技术培训的情况下,要求杨某赔偿培训费缺乏事实和法律依据,法院不予支持。

办落户无关服务期 以此索赔法律不允

王某于2015年1月1日入职某公司,同日与该公司签订《非京籍员工落户办理协议书》。协议书约定该公司为王某办理非北京户籍员工的落户手续等有关事宜,王某对该公司有三年的管理服务期。非因公司原因,王某提出终止劳动合同的,王某须向公司支付补偿金5万元。

2016年10月22日,王某向公司提出辞职。某公司以要求王某

支付违约金为由向劳动人事争议仲裁委员会提出申请,仲裁委决定不予受理。公司不服该决定,于法定期限内向法院提起诉讼。最终,法院判决驳回某公司的诉讼请求。

【法官说法】

根据相关法律规定,除用人单位为劳动者提供专项培训费用,对劳动者进行专业技术培训,与劳动者约定服务期,劳动者违反服务期约定,应按约定向用人单位支付违约金以及劳动者违反竞业限制约定,应当按照约定向用人单位支付违约金两种情形外,用人单位不得与劳动者约定由劳动者承担违约金。

本案中,某公司与劳动者就办理落户手续约定服务期违反了《劳动合同法》第25条的规定,以上约定因违反了法律的强制性规定,属于无效条款,对于王某不具有法律约束力。因此,某公司以《非京籍员工落户办理协议书》约定为依据,要求王某承担违约责任,缺乏法律依据,法院对该公司要求王某支付未履行完毕服务期的违约金5万元的请求不予支持。

作者单位 密云区人民法院

怀柔工商加强广告监管 营造文明诚信市场环境

今年以来,怀柔工商分局加大广告市场监管力度,严厉打击虚假违法广告行为,切实规范广告市场秩序,努力提升广告市场监管效能。截至目前,共立案查处广告违法案件9件,案值35万元,罚没款59.4万元,有效净化了辖区广告经营环境。

在广告监管中怀柔工商分局以电视、报纸、印刷品等广告媒介为重点,采取重点监测、日常检查等方式,加强对药品、医疗器械、食品、房地产、化妆品、医疗服务、金融服务、教育服务、农资等商品和服务类广告的监测,建立监测登记台账,及时纠正广告发布行为。积极引导行政指导机制,采取发布广告审查提示书、行政约见提示书等行政指导的形式,对设计、制作、代理、发布广告的经营单位进行指导,及时对广告经营主体进行苗头预警的相关提示。截至目前,共约谈媒体单位3户次,监测广播912条次、电视广告1864条次。

创新户外广告监管方式,将户外广告按经营性和自设性进行分类,并根据户外广告空间聚集性的特点再进行分级,确定A、B、C三个级别的风险度,结合相应的风险程度确定相应的监管内容、检查频次及监管要求,重点查出户外广告内容违反广告相关法律法规,含有不良政治文化倾向,含有妨碍社会安定,损害社会公共利益,妨碍社会公共秩序或者违背社会良好风尚,含有格调低下、用语粗俗等不符合精神文明建设要求等违法行为。同时,建立健全与相关部门联合整治、联合执法、联合指导等工作机制,畅通部门执法协作渠道,推动形成分工明确、沟通顺畅、资源共享、互相配合、监管互动、有序衔接、合作互补的协作执法机制,实现对全区广告活动主体及户外广告的有效控制。

此外,怀柔工商分局还加强与市政管委、文委、食药、城管等相关职能部门的协调配合,落实整治虚假违法广告联席会议制度,完善广告监管协作机制,形成监管合力,提升监管效能。加大法规宣传力度,充分利用网络、宣传栏、电子显示屏、横幅、发放宣传材料等形式,广泛开展《广告法》等法律法规的宣讲,进一步增强消费者维权意识和辨识虚假广告的能力。组织广告经营单位开展广告制作与发布内容培训,加强对广告经营单位的教育引导,增强经营者自律意识,共同营造良好的广告市场环境。

怀柔分局 江小培



怀柔工商专栏

一中院通报房屋租赁四大热点问题

租房者还需擦亮眼

□本报记者 李一然

随着政策调整和其他因素的影响,房屋租赁市场也矛盾频发,不少还形成了诉讼。近日,北京市第一中级法院就此类案件的类别、成因及解决方式等进行了通报说明,旨在引起民众的关注,引导当事人合理维权。

问题一:群租现象

群租是指出租人将房屋装修改造后分成多个单元,分别出租给多个承租人居住使用。由于其价格低廉,迎合了低收入人群的需求。可群租房可能因改造破坏了主体结构存在较大安全隐患,违反北京市关于出租房屋人均居住面积标准被明确禁止。

【案例】

2013年8月19日,张某租赁某房屋中介公司一套房屋中的一间,租期一年。合同履行期间,中介公司又将该套房屋的其他房间打隔断后出租给多人。但因行政管理部门查处违法出租行为,其于2015年5月19日被迫搬离。后张某起诉,请求确认双方租赁合同无效,中介公司向其返还已支付的租金及押金。

法院审理认为,张某与中介公司签订的租赁合同合法有效,双方应依约履行。因中介公司将房屋群租,违反了相关管理规定,在清理群租房过程中,张某搬离租住房屋,法院确认双方的合同解除,并判决中介公司返还已支付的剩余租金及押金。

问题二:保障房出租

保障性住房是政府为中低收入

人住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房,其目的在于保障中低收入家庭的基本居住需求。故购买保障性住房后将其出租获利违背保障房制度。可是,我国法律并未禁止保障性住房的租赁,故当事人仅以租赁房屋为经济适用房或限价商品住房为由,要求确认房屋租赁合同无效的,不符合《合同法》关于合同无效的规定,法院不予支持。不过,在此应明确:法院虽未对租赁合同效力予以否定,并不影响行政机关对违反行政管理规定的违法行为予以处理。

【案例】

朱先生2005年3月购买经济适用房一套,2013年他将此房出租给高先生。出租一段时间后,他又想提前收回此房。因高先生不同意,他便向法院起诉,以经济适用房对外出租违反相关规定为由,要求法院判决双方签订的房屋租赁合同无效并返还房屋。

法院认为,双方签订的房屋租赁合同合法有效。朱先生以出租房屋系经济适用房为由要求确认房屋租赁合同无效,没有充分的法律依据,法院不予支持。判决书中同时写明,法院对租赁合同效力的认定不影响行政机关对违反行政管理规定的违法行为予以处理。最终驳回了朱先生的诉讼请求。

问题三:提前解约

房屋租赁合同属于持续性合同,一般约定了几个月到几年的租赁期。但在合同履行过程中,难免出现市场租金行情变

化、承租人居住或经营需求变化等情况,导致出租方或承租方提出提前解除合同的要求,从而引发纠纷。

对此,法院的处理原则是:出租人因租金上涨等自身原因要求解除合同的,属不诚信行为,不予支持。承租人单方搬离房屋的,不具有单方解除合同的效力,如果出租人也愿意解除合同,法院可判决解除合同,由承租人承担违约责任。如果出租人坚持不解除,法院不宜强制承租人必须使用房屋,可以直接判决解除租赁合同,要求承租人就提前解约给出租人造成的损失承担赔偿责任。

【案例】

2011年,王某租赁张某名下的一处房屋开办餐馆。2014年,因经营不善,王某欠下原料款、工人工资等,在未通知张某的情况下突然停止营业,并撤离租赁房屋,遗留下了大量的设备、桌椅未清理,也未继续交纳租金。因无法联系王某商讨合同解除事宜,张某诉至法院,要求判决解除双方租赁合同,并由王某将房屋清理恢复原状后交还。王某未到庭应诉,书面应诉表示,除非张某对其物品和装修等予以赔偿,否则不同意解除合同。

法院审理认为,王某自行搬离房屋且不再继续支付租金,系已经以行为方式表示其不再履行合同,属严重违约,张某要求解除合同,应当支持。租赁合同解除后,出租人有权要求承租人返还房屋。故法院判决解除双方的租赁合同、王某将房屋恢复原状返

还张某。

问题四:诉讼期间的费用负担

出租人将房屋交付承租人后,因双方产生纠纷合同无法继续履行,或合同被人民法院认定无效,承租人是否应当承担诉讼期间的房屋租金或使用费,是实践中容易引发争议的问题。

一般来说,只要承租人未将房屋交还出租人,房屋仍处在承租人的实际控制下,承租人就应当负担实际交还房屋之前的房屋租金或使用费。

【案例】

2013年12月,广厦公司将其商铺出租给徐先生。2014年2月,徐先生因该商铺上有其他公司的注册登记,无法办理营业执照。其与公司多次协商,均不能解决。

2014年11月,广厦公司明确说明其他公司执照无法办出,徐先生随即离开商铺,但未将商铺返还广厦公司。

此后,徐先生起诉要求解除租赁协议、广厦公司赔偿其经济损失。而广厦公司反诉要求确认协议于2014年12月1日解除,要求徐先生返还诉争房屋并支付2014年12月2日起至房屋腾退之日止的房屋占有使用费。

法院认为,虽然徐先生未实际经营并在2014年11月撤场,但其直到2015年6月4日才将诉争商铺返还给广厦公司,故应支付其实际占有商铺期间的租金及管理费。考虑到广厦公司对于租赁协议的解除承担主要责任,且对徐先生造成一定的损失,故酌情核减一部分租金及管理费。