

花钱能“买”好工作? 如此“捷径”走不得

求职应聘, 读懂用人单位的入职条件是首要环节, 这些条件包括个人的学历、经历、素质能力、专业特长等。但在现实中, 一些不良中介组织或个人往往利用求职者急切寻找就业机会的心理, 以“低门槛、高收入”为诱饵布下陷阱, 骗取求职者信任后编造种种理由索要介绍费、入职费、服装费、保证金等钱财。这种行为不仅给求职者带来财产损失, 还会造成精神创伤, 因此, 在求职过程中必须远离这些所谓的“捷径”。以下案例, 对此作出了详细的法律分析。

案情回顾

2022年8月, 应届大学毕业生小杨从亲戚刘某处了解到, 刘某的朋友贾某系某区民办职业介绍中心负责人, 其手中“掌握”着所在区政府事务管理中心招聘监控设备运维工程师的“内部指标”, 但名额有限, 机会稍纵即逝。

为能争取到这份“心仪”的工作, 小杨经刘某介绍找到贾某, 向他表达了应聘该岗位的愿望。贾某承诺, 该项招聘的工作岗位在区政府下属的一家国企。达成初步意向后, 小杨与贾某协商一致签署了《就业安置协议书》, 主要内容包括: “贾某负责小杨的学历审核、面试和培训工作。培训结束后3个月内完成就业安置计划。如在此期间不能在约定岗位就业, 除扣除培训费用2万元外, 无条件退还其他全部费用。证明人: 刘某。”

上述协议签署当日, 小杨按约定以银行转账方式交纳职业介绍费10万元、培训费2万元。贾某以个人名义出具了收款条, 收款事由分别为职业介绍费、培训费。

根据贾某安排, 在经过3个月的岗前培训后, 小杨并未“如愿”到协议约定的国企上班, 而是一直在家待业。眼看等待无望, 小杨多次要求贾某退还交纳的各项费用未果, 遂向法院提起诉讼, 请求判令贾某退还收取的各项费用共计12万元及利息, 赔偿精神损失费10万元。

法院审理认为, 小杨提交的收款条为贾某签字, 但未加盖单位公章。从小杨与贾某签署的书面协议可以看出, 被告贾某系以个人名义作出就业安排承诺, 小杨向其支付报酬, 其实质为中介合同关系。小杨向贾某支付的费用实为中介服务费。工作地点为当地国企是双方约定的核心内容, 因贾某推荐的就业机会并未实现, 故对小杨要求退还费用的诉讼请求予以支持。关于应当退还的费用数额, 双方签订的书面协议已经作出约定, 故对小杨要求退还的费用认定为10万元。

据此, 法院判决贾某退还小杨职业介绍费10万元, 驳回小杨的其他诉讼请求。

法律评析

民事法律关系以遵循当事人意思自治为主要原则, 具有平等性、自主性、广泛性的特征, 建立有效合同关系的前提是不违反国家法律、行政法规, 不违背国家政策, 符合社会的基本价值观。对此, 《民法典》第509条规定: “当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚信原则, 根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。”

中介合同又叫居间合同, 是指中介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。本案中, 经刘某介绍, 小杨与贾某订立的就业协议实质为中介服

务合同。根据《民法典》第964条“中介人未促成合同成立的, 不得请求支付报酬; 但是, 可以按照约定请求委托人支付从事中介活动支出的必要费用”的规定, 法院作出了上述判决。

本案中, 小杨的教训提醒求职者, 在找工作、参加各类培训等事关自身利益的重大事项时, 应当向人社局、公办中介机构等权威部门咨询考选入职条件, 及时、全面了解相关法律法规政策, 按照正规途径办理, 不要轻信他人。同时, 对于“身边人”“熟人”也要心存防范、保持警惕, 自觉抵制“托关系”“走捷径”“花钱能办事”等错误认知, 以免损失财物又耽误最佳求职时间。

维权提示

求职路上的陷阱多种多样, 往往令人防不胜防。其中, 既有伪装成公司行骗的, 也有假冒求职伙伴“请君入瓮”的。因此, 求职者要擦亮双眼处处留心, 遇到“走捷径”的机会多问一个为什么, 多思考是否有“套路”的存在。具体来讲, 在现实中应当做到以下四项注意:

一是注意选择正规渠道。求职者在收集招聘信息时, 一定要多利用学校、政府部门提供的官方招聘平台和信息。网络求职时要通过正规大型招聘网站并且选择具有相关企业认证的招聘信息, 同时可以通过招聘企业的官网、官方热线等核实招聘信息是

否真实。

二是注意做好背景调查。求职时千万不要被招聘单位诱人的报酬所迷惑。求职者一方面可以通过各种搜索方式查询招聘单位的背景资料, 例如市场监管部门官网、天眼查、企查查等平台; 另一方面要对自己的专业特长以及公司的业务模式有所了解, 对于那些工作难度低、业务模式简单却能够“快速”赚钱的岗位, 一定要提高警惕, 避免上当受骗。

三是注意保护个人隐私。正规中介机构一般在招聘时不会提出高额收费要求, 对于未进入选拔程序但要求预交报名费、培训费、体检费、服装费等招聘单位, 求职者要提高警惕。同时, 求职时不要轻易将身份证、毕业证等相关证件随意交给招聘方保管。另外, 要注意保护好个人隐私, 应聘材料的复印件应注明“仅用于求职某单位时使用”等字样。

四是注意留存维权证据。求职者在求职过程中, 要时刻注意保存固定证据, 包括微信聊天记录、短信、书面协议等, 必要时可以通过录音、录像、截屏等方式固定证据。如果在求职过程中发生遭遇诈骗、被限制人身自由等情况, 一定要在保证自身安全的前提下尽快向公安机关报警。假如已经加入了涉嫌违法犯罪的公司, 要寻找时机报警并配合公安机关调查。除此以外, 劳动者的维权方式还包括劳动仲裁、劳动监察举报以及提起诉讼等。

张兆利 律师

业主对物业服务不满意 能免交或少交物业费吗?

编辑同志:

我所居住小区的业委会与物业公司签订物业服务合同, 约定该公司为小区业主提供物业服务。该合同约定, 物业公司负责物业共用部位的维修、养护和管理; 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理; 物业共用部位和相关场地的清洁卫生、垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通; 公共绿化的养护和管理; 车辆停放管理; 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理; 装饰装修管理服务。同时, 还对物业公司的服务质量标准进行了明确。

可是, 物业公司并未切实履行合同约定的义务, 包括卫生打扫不及时、地下室泥土长期不清理、公共设备长时间损坏不及时修复等问题, 我一气之下就拒绝了2年的物业费。现在, 物业公司说再不交费就起诉我。

请问: 我可以主张免交或少交物业费吗?

读者: 魏世超

魏世超读者:

你有交纳物业费的义务。

《民法典》第九百四十四条规定: “业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的, 业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的, 物业服务人可以催告其在合理期限内支付; 合理期限届满仍不支付的, 物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。”由于物业服务合同本身具有长期性和综合性的特性, 物业服务本身是由多项服务内容组成的, 故业主不能因某项服务的瑕疵而否定物业公司所有的服务。本案中, 鉴于物业公司提供了基本的物业服务, 你若主张免除全部物业费, 这很难获得法院的支持。

但是, 你完全可以主张减免物业费。《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第三条规定: “物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务, 业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的, 人民法院应予支持。物业服务企业公开作出的服务承诺及制定的服务细则, 应当认定为物业服务合同的组成部分。”据此, 如果你有证据证实物业公司确实未尽心管理、养护、维护义务, 那就说明其履行合同义务不符合合同约定, 存在违约行为。因此, 你可主张酌情扣减物业费。至于扣减多少, 则要视违约程度而定。

潘家永 律师

老旧小区住宅加装电梯, 哪些情形不得阻扰?

老旧小区加装电梯是推动城市更新、缓解老弱人群出行难的民生工程, 也是明显改善人们生活质量的善举, 这一举措已经得到全社会的广泛关注和支持。但是, 现实中却有站在自身利益角度的业主对此持反对意见。对于其是否阻扰加装电梯事宜, 以下案例分3种情形进行了法律分析。

【情形1】

同意加装电梯人数符合法律规定, 反对业主不得阻扰

一处小区某单元全体业主就加装电梯问题召开过会议, 全部14户业主中有12户同意, 只有肖先生、陈先生两户反对。此后, 还就加装电梯事宜在小区主要出入口及单元楼道张贴过意见征集单、公示、承诺及图纸等相关材料, 并办理了审批手续。但安装电梯过程中, 肖先生、陈先生以他们并未同意为由加以阻扰。

【点评】

肖先生、陈先生不得阻扰加装电梯。

根据《民法典》第二百七十八

条规定, “改建、重建建筑物及其附属设施”, 经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意, 即对业主具有法律约束力。本案中, 就加装电梯事宜, 已经经过该单元专有部分14户业主中的12户同意, 该比例很大程度上超过了参与表决人数及同意人数的四分之三, 且已经进行公示等并办理了相关审批手续, 完全符合法定比例, 因此, 程序合法, 肖先生、陈先生应当受到相应的约束并提供施工便利。

【情形2】

认为影响通风采光但无充分证据, 反对业主不得阻扰

一处老旧小区某单元加装电梯时, 一楼住户朱女士以日后会影响其通风、采光为由坚决反对并加以阻扰。引发诉讼后, 基于朱女士无法举证证明究竟是否存在影响、影响多大, 法院判决朱女士不得阻扰。

【点评】

法院的判决是正确的。《最高人民法院关于适用〈民事诉讼法〉的解释》第九十

条规定: “当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实, 应当提供证据加以证明, 但法律另有规定的除外。在作出判决前, 当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的, 由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。”本案中, 朱女士认为加装电梯会影响其通风、采光, 却不能提供证据加以证明自然必须“承担不利的后果”。

同时, 《民法典》第二百八十八条规定: “不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则, 正确处理相邻关系。”即从相邻法律关系角度出发, 如果加装电梯未明显影响低楼层住户利益, 低楼层住户负有适度容忍的义务; 如果确实较大影响, 则可就此补偿问题进行协商或通过法律途径解决。

【情形3】

加装电梯占用小块公共绿地已备案, 业主过后不得阻扰

一处小区某单元将加装电梯的政策文件、安装示意图等材料公示期间, 没有人提出反对意

见, 其中包括因空间有限而不得不占用小块公共绿地。此后, 就加装电梯进行了备案。当有资质的安装企业进行安装时, 对面另一单元的业主邱先生以占用公共绿地、侵犯业主的共有权为由加以阻扰。

【点评】

邱先生不得阻扰加装电梯。

《无障碍环境建设法》第二条规定: “国家采取措施推进无障碍环境建设, 为残疾人、老年人自主安全地通行道路、出入建筑物以及使用其附属设施、搭乘公共交通工具, 获取、使用和交流信息, 获得社会服务等提供便利。残疾人、老年人之外的其他人有无障碍需求的, 可以享受无障碍环境便利。”既有住宅增设电梯无疑是落实该规定的重要措施, 是保障残疾人、老年人权益的重要抓手。

结合本案, 如果加装电梯占用公共绿地, 不会明显影响相邻的其他楼栋业主通行、安全等, 其他楼栋业主应当提供便利, 这样才符合对应的立法精神, 有利于践行文明、和谐、法治的社会主义核心价值观和构建自由平等、和谐友善的邻里关系。

颜梅生 法官