

借名承揽工程 违约后借用者担责

借名行为是指行为人借用他人名义达成缔结法律关系的行为。因建筑行业对施工资质等有明确规定,部分资质不够的施工单位可能会借用他人资质和名义承揽工程。这种借名行为与分包、转包等行为有本质区别,发生纠纷时如何认定法律责任?寒亭区人民法院审理的一起案件中,借用他人名义签订合同的一方承担相关违约责任。

□潍坊日报社全媒体记者 张韶华
通讯员 王雅璇

基本案情

2022年6月,某公司与某安装队、陈某签订了《设备安装合同》,约定某安装队和陈某承揽一个项目中的设备安装工程。按照合同,安装队和陈某到位后,该公司先支付30%的工程款,主体设备安装完成后再付30%,验收合格后付至95%,剩余的5%作为质保金。

合同签订后,该公司按约履行义务,并将工程材料发货给陈某。不料,陈某在施工过程中丢失材料,导致工程停工,甚至在2022年7月明确表示不再施工。该公司认为某安装队和陈某的行为已构成违约,应返还支付的款项,赔偿损失,并承担违约责任。

某安装队表示,因为承揽涉案工程需要对公支付并开具发票,陈某借用某安装队的公司账户走账,此事取得了该公司负责人的同意。虽然合同是以某安装队的名义签订的,但该安装队只是向陈某出借了名义和账户信息,并不

参与工程施工,不应承担违约责任。

据查明,陈某借用某安装队的名义与该公司签订合同之前以及施工过程中,都与该公司相关负责人保持联系,该负责人对从中联系陈某承揽涉案工程并无异议。

寒亭区人民法院经审理认为,《设备安装合同》中的乙方为某安装队并盖有公章,从字面内容应认定合同双方为某公司和某安装队。但该案提交的通话录音、微信聊天记录等内容高度契合、相互印证,足以认定陈某并非某安装队工作人员,而是借名承揽合同,且该公司也明知事实经过。法院根据证据认定《设备安装合同》的实际履行方应为某公司和陈某,陈某因自身原因明确表示不再继续履行合同系违约,涉案合同应予解除。

最终,法院依法判决陈某返还工程款并赔偿违约金。

法官说法

“签订合同后,双方当事人应当按照约定全面履行义务。”寒亭区人民法院法官吉延东表示,合同一经成立就具备法律效力,双方当事人之间建立起权利义务关系,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。

根据《中华人民共和国民法典》第五百六十三条的规定,在履行期限届满前,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务,可以解除合同;第五百七十七条规定,当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救

措施或者赔偿损失等违约责任。

本案中,涉案工程在履行期限届满前,陈某就明确表示不再进行施工。根据上述规定,该公司可以解除合同并要求返还工程款以及赔偿违约损失。该公司要求某安装队与陈某共同担责,但从证据中可以看出,三方均认同陈某才是合同的实际履行方,最终认定由陈某履行违约责任。

法官提醒,借名签合同并不会将责任转移,甚至不利于维护自身的合法权益。不论是借名方还是出借方,都应规避此类行为,本着诚实守信的原则依法行事。



“跳单”卖房仍需支付中介服务费

“跳单”俗称“跳中介”,通常是指在二手房买卖中,一方或者双方当事人与中介机构签订中介合同并享受中介机构提供的中介信息、交易机会或者其他促成合同成立的媒介服务后,为规避或减少履行支付中介报酬的义务,绕过中介私自签订合同的行为。该行为违背诚实信用原则,根据《中华人民共和国民法典》的相关规定应当依法承担相应的违约责任。安丘市人民法院审理的一起案件中,卖房“跳单”的当事人仍然要为享受到的中介服务“买单”。

□潍坊日报社全媒体记者 张韶华
通讯员 宋雪梅

基本案情

2023年3月,赵某通过微信委托某房地产销售公司的销售经理孙某出售一处房产,约定事成后支付服务费。孙某收到赵某的房产证及购房发票后,当即联系客户,带购房人张某到该房产处看房。

其间,孙某多次与赵某电话联系,对房产价格及房屋内的部分家具无偿给付购房人进行了沟通。两天后,购房人张某签订了买房委托协议书,并向孙某支付了3000元服务费。

其后,孙某提示赵某房产过户需要准备的材料,并再次确认了房间内的家具给付情况,同时将拟定的《房地产买卖合同》发给赵某,赵某当时回复“可以”。但在孙某将《卖房委托协议书》发给赵某签字时,赵某再三推脱,谎称已与他人达成买卖房屋协议,房子不通过

孙某卖了。

孙某通过案外人了解到,赵某将该房产过户给购房人张某及共有人名下,认为赵某恶意“跳单”构成违约,遂诉至法院,请求赵某支付中介服务费。

安丘市人民法院经审理认为,孙某为促成本次交易做了大量中介服务工作,聊天记录等证据证明孙某与赵某之间形成中介合同关系,该合同合法有效。孙某为赵某及购房人张某提供了房产的看房、议价等服务,而赵某利用孙某提供的交易机会和媒介服务,绕开孙某与购房人张某订立合同,应当向孙某支付报酬。综合考虑孙某在后期房产过户等过程中未提供服务,以双方约定的服务费为基础,法院酌定判决赵某向孙某支付70%的服务报酬。

法官说法

《中华人民共和国民法典》第九百六十五条规定,委托人在接受中介人的服务后,利用中介人提供的交易机会或者媒介服务,绕开中介人直接订立合同的,应当向中介人支付报酬。

“民法典实施后,‘跳单’行为正式上升到法律层面予以规制。”安丘市人民法院民二庭一级法官陈宗宝表示,是否构成“跳单”的违约行为主要从以下几个方面进行考量:中介人提供了房源信息或成交机会并积极履行媒介服务;委托人接受了中介人的服务;委托人利用中介人提供的交易机会或者媒介服务私下成交或另行委托他人居间成交;委托人存在逃避支付(不付或少付)报酬的恶意行为。

本案中,赵某虽然没有在《卖房委托协议书》上签字,但是孙某为促成中介活动积极提供了媒介服务,且赵某在聊天记录中予以认可,因此双方之间成立合同且合法有效。赵某利用孙某提供的交易机会和媒介服务,恶意绕开孙某,与张某订立合同,主观上具有逃避支付报酬的不正当目的,构成违约。

诚信是公民安身立命之本,也是市场经济发展的基石。法官提醒,“跳单”行为既失德又违法,不仅会损害中介人的合法权益,也会增加房屋在交易过程中的风险。房屋合同成立后,双方当事人需恪守契约,中介方应当勤勉履责,委托方应支付报酬或者中介方从事中介服务支出的必要费用。