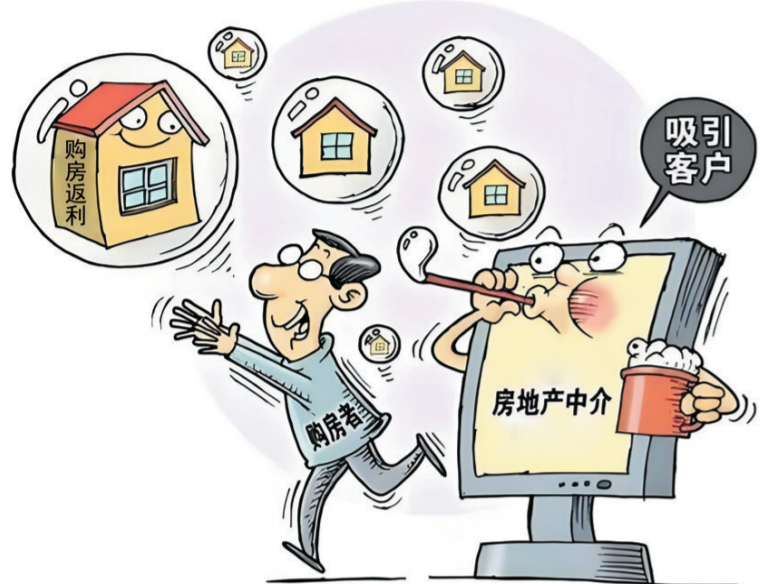


# 三亚一房产销售公司以“开发商未付推介费”为由拒付购房返利款被起诉，一审二审皆败诉 “背靠背”条款不能成违约理由

■法治时报全媒体记者 麦文耀

三亚市民姚某怎么也没想到，当初房产销售商承诺“购房返利7万元”的优惠，却因开发商未向销售商支付推介费用成了“空头支票”，这也让他卷入一场耗时2年的官司。

近日，三亚市中级人民法院对这起合同纠纷作出终审判决，认定开发商未付推介费不能成为销售商拒付返利的理由，判令销售商支付返利款7万元，让姚某拿回了应得的优惠。该案也揭示了房产交易中“背靠背”条款的法律边界。



(图片来源网络)

## 案件详情：返利协议成“空头支票”，购房者起诉维权

2021年，姚某通过三亚某公司购买了富力湾尚海公寓一套房产。签订购房合同的同时，双方还签署了一份《购房返利协议》，约定姚某在付清全款，并完成《商品房买卖合同》网签备案后，可获得7万元让利返利，支付时间为“开发商支付全部推介费用后3至7个工作日内”。

“当时销售人员说，这7万元相当于购房优惠，只要房子买下来就能拿到。”姚某在辩称中称，正是这个返利承诺让他最终下定决心购买这套房产。2022年3月20日，姚某完成了《商品房买卖合同》网签备案，此前他已全额支付房款，满足了协议约定的核心条件。然而，当他向三亚某公司索要返利时，却被工作人员以“开发商还没给我们结佣金”为由推脱。

此后一年多，姚某多次通过电话、微信联系该公司负责人，得到的回复始终是“再等等”。2023年下半年，姚某发现三

亚某公司已通过简易程序注销，公司唯一股东王某在注销时签署的《承诺书》中写着“已清偿所有债务”。姚某称，他从没收到过任何关于三亚某公司要注销的通知，认为三亚某公司这是故意躲避。2024年初，他将王某起诉至三亚市城郊人民法院，要求其支付7万元返利款及逾期违约金。

三亚城郊法院经审理认为，姚某已全面履行合同义务，而三亚某公司作为专业商事主体，负有积极向上级渠道追索佣金的义务。但王某未能举证证明其曾通过诉讼等有效方式追讨款项，也未证明开发商未履行义务，且在未结清债务的情况下注销公司，违背诚信原则。该院判决王某向姚某支付7万元返利款，同时以“是否应支付返利前不确定且无合同约定”为由，驳回了姚某关于逾期违约金的诉求。

## 法院终审：付款条件已成就，销售商向购房者支付7万元返利款

王某不服一审判决，向三亚市中级人民法院提起上诉。

王某辩称，协议中“开发商支付全部推介费用”是返利款存在的前提，而非单纯的支付条件。上级渠道海南某公司因经营困难，有多起被执行案件，迟迟未能支付返利，这一情况并非其造成，不应由其单方承担责任。王某提出，他们公司可获得的返利金额高于需支付给姚某的部分，没有理由故意放弃追索，且根据公平原则，姚某应与公司共担上级渠道拒付的风险。

二审期间，王某补充提交了公司工作人员与海南某公司负责人孙某的微信聊天记录，试图证明公司一直积极催款，持续在主张权利，不存在怠于行使债权的行为，且上级渠道明确表示“没钱支付”，属于客观履行不能。

三亚中院经审理认为，案涉《购房返利协议》合法有效，但其中“支付时间为开发商支付全部推介费用后3至7个工作日内”的“背靠背”条款存在明显瑕

疵。根据民法典第四百六十五条确立的合同相对性原则，合同的权利义务仅约束缔约双方，而“背靠背”条款将第三方履行情况作为付款条件，实质上让购房者承担了本不应由其承担的交易风险。

“购房者无法知晓中介与开发商之间的合同细节，也难以监督中介是否积极行使债权。”二审承办法官指出，三亚某公司在明知返利款未结清的情况下，既未通过诉讼等法律途径主张权利，又未通知债权人便注销公司，其行为已构成“不正当阻止条件成就”。此外，现有证据无法证明开发商及上级渠道已丧失清偿能力，三亚某公司的消极不作为导致姚某的权利长期处于不确定状态，显失公平。

结合三亚某公司未采取诉讼等有效手段追讨佣金、在债务未清偿时注销公司等事实，法院认定其属于“不正当阻止条件成就”，依法视为付款条件已成就。今年4月，三亚中院作出终审判决，驳回上诉，维持原判。

## 律师提醒：签购房合同时警惕“口头承诺”和“背靠背”条款

针对该案涉及的法律问题，海南昌宇律师事务所律师刘瑾作出了相关解读。

刘瑾介绍，“背靠背”条款是指合同中约定以一方当事人从第三方获得付款作为其向对方履行义务的条件，常见于建设工程、供应链、中介服务等领域。在房产中介行业，这类条款通常表现为“开发商向中介支付佣金后，中介再向购房者支付返利”。从表面看，这似乎是合理分配风险，但实际操作中往往成为强势一方转移责任的工具。

该案中，法院为何认定“背靠背”条款不能成为拒付理由？刘瑾表示，法院的核心裁判逻辑是“权利义务对等”，根据合同相对性原则，购房者与中介之间的权利义务不应受制于第三方。如果允许中介以“上游未付款”为由无限期拖延，相当于让购房者为中介的商业决策失误买单。中介作为专业机构，有义务积极行使债权，若其怠于主张权利甚至

恶意逃避，就构成“不正当阻止条件成就”，此时法律将视为条件已成就。

刘瑾提醒，购房者在签订购房合同时，要警惕“口头承诺”，务必将所有优惠条件写入书面合同，并明确支付条件和期限，避免“模糊条款”；要仔细审查合同中的限制性条款，对“背靠背”条款要格外谨慎，必要时可要求增加补充协议；要注意留存相关证据，包括合同、付款凭证、沟通记录等，一旦发生纠纷，这些都是维权的重要依据。如果遇到类似情况，购房者可以先与对方协商，协商不成的，及时向市场监管部门投诉或通过诉讼解决。需要注意的是，诉讼时效为三年，从知道或应当知道权利受损之日起计算。如果发现对方有注销公司的意图，可在诉讼过程中申请财产保全，防止其转移资产。对于已经注销的公司，要查清其股东、清算组成员等信息，依法追究相关人员的责任。

# 游客乘山地越野车被甩出车外致受伤向经营公司与保险公司索赔胜诉 经营者买了保险为何还要赔钱？

■法治时报全媒体记者 陈敏

孟先生和家人到一个户外越野公园游玩，在体验山地越野车项目时，孟先生被甩出车外受伤。为索要医疗费、误工费、残疾赔偿金，孟先生将项目经营公司以及保险公司诉至法院，索赔10.5万余元。近日，三亚市中级人民法院二审判决，维持一审判决，判处保险公司向孟先生赔付8.7万余元，项目经营公司赔1.7万余元。

## 案件详情：游客乘山地越野车被甩出车外致伤残

2022年3月6日，孟先生带弟弟前往海南某旅游开发公司经营的一个户外越野公园游玩，花300元体验山地越野车项目。孟先生乘坐该公司教练驾驶的越野车参与项目活动过程中，为了躲避一只乱跑的鸡，教练突然打转方向，孟先生被猛地甩飞出去，摔在路边的土沟里。经医院诊断，孟先生右锁骨右端粉碎骨折；多处皮肤擦伤。

事故发生后，孟先生两次住院治疗，并经司法鉴定确认十级伤残。孟先生两次住院花费3.1万余元医疗费，其间保险公司理赔给付赔偿金2.1万余元。

孟先生认为，保险公司在支付部分医疗费后，对后期费用没再支付。作为项目经营者，海南某旅游开发公司没有尽到安全保障义务，应赔偿其医疗费、误工费、残疾赔偿金等共计10.5万余元，于是将该公司以及保险公司起诉至三亚市城郊人民法院。

## 法院判决：保险公司赔偿不足部分由经营公司赔付

三亚城郊法院经审理认为，该案中海南某旅游开发公司需要承担的是侵权责任，保险公司需要承担的是保险合同约定的保险责任，目的均系保障孟先生人身受到伤害后应该给予的救济，因此，均属于维护孟某生命权、身体权、健康权的范畴。

法院认为，孟先生的各项主张符合法律的规定，经计算应得到的人身损害赔偿金为10.5万余元。保险公司作为保险

## 律师说法：经营者是最终责任承担者，应赔付保险公司赔偿不足部分

结合该案，海南终确律师事务所李娟萍分析指出，海南某旅游开发公司作为山地越野车项目的经营者，负有最高的安全保障义务。这包括提供安全的游玩设施、配备合格的操作人员、进行充分的岗前培训和安全管理、设置必要的安全警示和防护措施、制定并执行应急预案等。法院查明，孟先生受伤的根本原因是该公司教练的驾驶操作不当。这直接证明了经营者未能尽到安全保障义务，其提供的服务存在安全隐患或人员管理存在疏漏。因此，经营者是事故发生的直接责任人，应当承担侵权赔偿责任。法院判决其赔偿保险公司赔付后剩余的部分1.7万余元正是基于此。

李娟萍表示，许多正规的游乐项目经营者会为游客购买公众责任险或意外伤害险。这是经营者转嫁风险、保障游客权益的一种方式。在该案中，保险公司依据与经营者签订的保险合同，在合同约定的赔偿范围(如医疗费、残疾赔偿金)和赔偿限额内进行赔付。法院认可了保险合同的有效性，并依据海南省城镇居民人均可支配收入标准计算了十级伤残的残

人，应在保险限额范围内进行赔偿。保险公司已赔付2.1万余元，还应支付残疾赔偿金、医疗费等共计8.7万余元。由于孟先生受伤的根本原因系海南某旅游开发公司教练驾驶不当造成，应由其承担相应的侵权赔偿责任，保险公司赔偿不足部分应由海南某旅游开发公司补足。

三亚城郊法院判决，保险公司应向孟先生支付人身损害赔偿金8.7万余元；海南某旅游开发公司应向孟先生支付人身

赔偿金8.5万余元，结合其他费用，判决保险公司在限额内赔付8.7万余元。保险公司的赔付是基于合同约定，其赔偿金额不能完全覆盖受害者的所有合理损失，如该案中保险公司赔了8.7万元，但总损失是10.5万元。

对于“保险公司赔偿不足部分由经营者赔付”的逻辑，李娟萍介绍，法律的核心在于让受害者得到充分、合理的赔偿。经营者的安全保障义务是其法定义务，不能因购买了保险而完全免除。保险只是分担风险的一种工具。当保险公司的赔付(基于合同)不足以弥补受害者因经营者侵权造成的全部合理损失时，经营者作为最终的责任承担者，必须补足差额。这就是

损害赔偿金1.7万余元。

保险公司不服一审判决，认为残疾赔偿金、住院伙食补助费等赔付金额不合理，向三亚市中级人民法院提起上诉。

三亚中院认为，一审法院按照海南省2023年城镇居民人均可支配收入42661元，认定残疾赔偿金为8.5万余元并结合案涉意外伤害身故及残疾保险的限额50万元判令保险公司全额承担该项费用，并无不当。一审法院判定经营公司承担第二次住院伙食补助费500元，并无不当。最终，三亚中院二审判决，驳回上诉，维持原判。



游客体验山地越野车，图文无关。(图片来源网络)

法院判决经营公司赔偿1.7万余元的原因。这也提醒经营者，购买保险是必要的，但绝不能替代自身安全管理责任的落实。保险有免赔额和限额，且保险公司赔付后可能向有过错的经营者追偿。

**法律咨询**

13379952004

邮箱: fzs888@163.com

海小文普法

## 为躲避还款将房产赠与妹妹 赠与行为是否有效？

海口黄先生咨询：我的朋友因做生意资金不足，找我借钱。碍于情面，我借给他30万元，借条约定借款期限为6个月。可他因经营不善导致亏损，过了一年多不还款。为了逃避还款，他竟将唯一的房产赠与其妹妹。请问，朋友的赠与行为是否有效，我该怎么维权？

解答：欠债不还恶意拖延，甚至通过转移财产的方式来逃债，这种行为严重违背了诚实信用原则。为此，民法典设立了债权人可申请撤销债务人恶意转移财产行为的法律制度。民法典第五百三十八条规定，债务人以放弃其债权、放弃债权担保、无偿转让财产等方式无偿处分财产权益，或者恶意延长其到期债权的履行期限，影响债权人的债权实现的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。

你朋友为逃避还欠款，无偿转让其房产，致使你的债权无法实现，你完全可以行使撤销权，即诉请法院撤销其赠与他人房产的行为。一旦法院判决撤销他的赠与行为，则该赠与自始没有法律约束力。应当注意的是行使撤销权是有法定期限的。民法典第五百四十一条规定，撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起一年内行使。自债务人的行为发生之日起五年内没有行使撤销权的，该撤销权消灭。

## 参与业委会要提供无犯罪证明 是否有法律依据？

三亚张先生咨询：我所住小区的业主委员会即将改选，我想参与，却被要求提供无犯罪记录证明，但我认为不合理。请问，这样的要求是否有法律依据？

解答：对于参选业委会委员是否应提供无犯罪记录证明，法律层面没有明确规定。

民法典第二百七十七条第一款规定，业主可设立业主大会，选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照法律、法规的规定。

《物业管理条例》第十六条规定，业主委员会委员应由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

据此，业委会改选筹备小组无权要求候选人开具无犯罪记录证明，因为参选业委会是业主行使物权中的成员权，实现业主共同权的体现，不得违法随意进行限制。

## 多人有遗产继承权 应该由谁管理遗产？

万宁李先生咨询：我爷爷近日去世，没有留下遗嘱。由于他的子女众多，依法可继承或代位继承遗产的人比较多。请问，这种情况下，应该由谁担任遗产管理人？

解答：民法典第一千一百四十五条规定，继承开始后，遗嘱执行人为遗产管理人；没有遗嘱执行人的，继承人应及时推选遗产管理人；继承人未推选的，由继承人共同担任遗产管理人；没有继承人或继承人均放弃继承的，由被继承人住所地民政部门或村民委员会担任遗产管理人。

第一千一百四十六条规定，对遗产管理人的确定有争议的，利害关系人可向法院申请指定遗产管理人。

## 只签名未表明保证人身份 要承担借款人还款责任吗？

万宁王女士咨询：张某找我借款，我要找人担保，张某遂找其好友刘某当保证人。但刘某只在借条上签了名，没明确自己是保证人，也没有刘某承担保证责任的内容。请问，如果张某不还款，我可以要求刘某偿还吗？

解答：在有保证人的借款中，借据中应载明保证人的信息、保证责任方式(连带保证还是一般保证)以及保证担保的范围和保证的期间等，并要求保证人在保证人签章处签章。《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十一条规定，他在借据、收据、欠条等债权凭证或者借款合同上签字或者盖章，但未表明其保证人身份或者承担保证责任，或者通过其他事实不能推定其为保证人，出借人请求其承担保证责任的，人民法院不予支持。

据此，如果你不能提供其他证据来证明刘某系以保证人身份签字的，那么就无权要求刘某承担还款责任。

(记者李成沿整理)