

律企联说法

租下了厂房，才知已被法院冻结 想退租有这么难？

企业提问:

律师您好，我们企业与一家场地出租方在2016年的时候达成协议，由我方承租其名下一处厂房从事生产。之后，我们公司迅速积极地筹备新厂房的改装、建设。一日，我在考察新厂房的过程中偶遇两名当地法院的工作人员。经询问后得知，由于出租方与银行有债务方面的纠纷，该厂房已被法院冻结。此后，我到当地法院查证后得知确有此事。考虑到出租方与银行方面的诉讼结果尚难确定，该厂房的最终所有者有可能发生变化，为了保证我方利益不至于出现太大损失，我们向出租方提出终止协议要求。起初出租方态度尚好，保证一定能妥善解决与银行的纠纷，且希望继续履行租赁协议。现在，双方屡次协商无果，我公司坚持原来主张，对方态度变得十分强硬，请问律师我们应该如何维权？

律企联潘兆忠律师答复:

本案的问题可以归纳如下：当事人租赁一间厂房，并积极筹备新厂房的改装、建设活动。但是，出租方隐瞒了自己向银行贷款并且已经发生涉诉纠纷的事实，同时该厂房已被法院财产保全。出租方没有履行对合同履行重要的事项及时告知的义务，导致合同履行可能产生重大风险。

按当事人所述的情况，我建议根据实际情况分别处理。

如果目前合同尚未履行，则应该追究出租方的缔约过失责任。根据《合同法》第四十二条第二项，故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，应当承担损害赔偿责任。

如果合同目前已经处于实际履行过程中，则应该按不安抗辩权处理。对方的情况可能符合《合同法》第六十八条：“经营状况严重恶化；转移财产、抽逃资金，以逃避债务；丧失商业信誉；有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。”另外根据《合同法》第六十九条：“当事人依照本法第六十八条的规定中止履行的，应当及时通知对方。对方提供适当担保时，应当恢复履行。中止履行后，对方在合理期限内未恢复履行能力并且未提供适当担保的，中止履行的一方可解除合同。”所以，当事人可以先通知对方中止履行合同，同时在对方提供适当担保的前提下视情况恢复履行合同。

如果合同解除的话，应适用《合同法》第九十四条可以解除合同的第五项：“法律规定的其他情形，由此引起的后果由对方承担。”对于本案所引起的企业风险，应当由企业自行进行判断，并果断作出相应的法律行为，依法维护企业的合法权益，化解或者减少企业的经营风险。

企业在法律方面遇到任何问题，可以直接登录律企联法律服务平台（www.lvqilian.com）进行免费咨询，平台将安排相关领域的专业律师，在24小时内在线回复法律意见。



律企联说法
www.lvqilian.com



法治漫画



新华社发 徐骏 作

在金融业聚焦防风险的背景下，当前银行理财市场情绪整体偏保守，投资人风险偏好正悄然转变，选择理财产品的关键逐渐由“高收益”转向“安全稳健”。

中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司与绍兴市东林家具工业有限公司债权转让通知暨债务催收联合公告

根据中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司与绍兴市东林家具工业有限公司签署的《债权转让合同》，中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司已将其对下列借款人及其担保人享有的权利（包括但不限于担保债权、违约金债权、损失赔偿权、利息债权）依法转让给绍兴市东林家具工业有限公司。中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司与绍兴市东林家具工业有限公司联合公告通知各借款人及担保人以及其他相关各方。

绍兴市东林家具工业有限公司作为上述债权的受让方，现公告要求下列借款人及其担保人，从公告之日起立即向绍兴市东林家具工业有限公司履行主债权合同及担保合同约定的偿付义务或相应的担保责任。

特此公告

中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司
绍兴市东林家具工业有限公司
2017年8月3日

序号	资产名称	资产形态	资产所在地区	币种	债权金额	担保抵押情况	
						抵押物	担保人
1	绍兴市九洲鸿保健品有限公司	债权	绍兴	人民币	2619	抵押物: 绍兴市九洲鸿保健品有限公司将名下位于绍兴市越城区皋埠镇山前徐村的在建工程和两宗土地抵押给中国工商银行股份有限公司绍兴支行。土地使用权证证号分别为绍市国用(2009)第6138号和绍市国用(2009)第6139号, 土地面积共计20,744.50平方米, 土地性质为国有出让, 用途为工业用地, 土地使用权剩余年限40.19年, 终止日期为2057年6月28日 保证人: 绍兴市永和酒业有限公司、冯光富、甘明亚	

中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司联系人: 康经理

联系电话: 0571-85778338

住所地: 浙江省杭州市下城区延安路528号地标大厦B座1123

注: 1、本公告清列示截至2017年5月31日的贷款本金及欠息，借款人和担保人应支付给绍兴市东林家具工业有限公司的欠息等其他费用按借款合同、担保合同的有关规定计算。

2、若借款人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的，请相关承债主体及/或主管部门代位履行义务或履行清算责任。

3、清单中“担保人”包括保证人、抵押人、出质人。

4、具体担保金额以签订的担保合同等法律文件为准。

以案说法

网购的这些陷阱你掉进去过吗？

本报记者 高敏 通讯员 余法

如今，网购已经成为我们生活中不可缺少的一部分，动动手手指，吃穿住行全搞定。但是，新型的生活方式给我们带来便利的同时，也为新型的网络诈骗提供了滋生土壤，近日，杭州市余杭区法院审理了多起电信网络诈骗案，案中的诈骗手段花样百出，希望能给大家以警醒。

案例一： 网购电脑却收到硬盘，申请退款再次被骗

“我在淘宝上花了5770元买了一台苹果电脑，收到的却是一个维修后的硬盘，我当场拒收并与商家联系，商家说发错货了答应退款，但是又跟我讲需要重新下单付款才可以把货发给我，多付的那一笔钱也会退还，于是我又付了5800元。可是后来商家迟迟没有把电脑发我也没把钱退我。”迟某讲述了他的网购血泪史。

原来，这是一起有预谋的诈骗案。被告人陈某、陈某纯预谋通过在淘宝网店发布虚假销售电脑信息、寄送假货等方式骗钱，诱骗被害人下单购买。他们先在多家淘宝网店铺发布虚假销售电脑信息，由陈某纯等人给买家寄送电脑硬盘代替电脑，被买家质疑后，便以发错货、补发货需要买家先行确认收货、申请小额退款或重新下单等方式，诱骗买家确认付款。

经查，到2016年1月，陈某、陈某纯等人涉及交易金额达36万余元，其中实际诈骗得款26万余元，因买家发现被骗拒绝收货、申请退款、向淘宝投诉等原因未诈骗成功的金额达9万余元。

法院经审理发现，诈骗交易过程中，被害人收到诈骗者邮寄的旧硬盘，诈骗者以货物发错为由，让被害人确认收货后申请退货或修改退款金额后要求重新发货（以补贴邮费等理由退款1元、13元或23元不等），被害人应要求操作后被骗钱款。部分被害人因诈骗者谎称重新发货需再次拍单，且可退还所付货款，结果再次下单连续被骗。

法院认为，被告人陈某、陈某纯等六人构成诈骗罪，判处有期徒刑5年到8年3个月不等，处罚金4万元到8.5万元不等。

案例二： 分期购买手机，打了钱为啥还两手空空

网购时，你看到手机低价出售、分期购买的广告会不会心动？有人不仅心动，还行动了，加了对方QQ好友，对方承诺除首付款之外，将全额退款，但一次又一次地要求支付首付款、保证金、分期手续费，买家支付了一笔又一笔的钱后，仍然没有收到手机，这才恍然大悟自己受骗了。

余杭法院审理查明，2015年8月起，史某通过在YY语音平台发布虚假的分期购买苹果手机、三星手机、平板电脑等广告，吸引有购买意向的被害人加其为QQ好友。之后，他又以支付首付款、押金、保证金、手续费、审核费等为由，欺骗买家向他控制或关联的支付宝、微信账户内转账，并在收款后删除买家的联系方式，将钱款非法占为己有。

经查，2015年8月至11月期间，史某骗得247名被害人共计17万余元。后来，史某又雇了伦某一起干。同年12月至2016年2月期间，两人合谋骗得153名被害人共计13万余元。

另外，还有一名被告人孟某也用同样手法骗过钱，骗了18名被害人共计2万余元。孟某也雇佣过伦某为同伙，合谋骗了69名被害人。

法院认为三人均构成诈骗罪，判处有期徒刑3年至7年不等，并处罚金3万至7万元不等。

法官说法:

各种骗术让人眼花缭乱，网络陷阱防不胜防。随着电子商务的不断发展，选择网上购物的普通老百姓越来越多，很多网络诈骗分子就是利用部分买家贪图小便宜的心理，设下重重陷阱。所以，大家要树立正确的消费观念，不要贪小便宜吃大亏，坚决抵制不良信息，不随意转账付款，提高警惕，不给犯罪分子以可乘之机。