

法官说法

租房开店遇拆迁,房东要提前解约 租客索要20万元补偿费

法院:不支持

王颖 陈波 徐如霞

象山的李女士租了房子开店,租期还没结束,房子就被列入拆迁范围。如果在限定时间内腾空房子,房东可以拿9万元拆迁奖励。但房东想要提前解约时,李女士却以“尚在承租期内”为由,向房东索要20万元补偿。双方两次对簿公堂。那么,法院到底会怎么判呢?

李女士租用了郭青(化名)名下的店面,开了一家零售店。在承租期间,因当地政府区块改造,相关部门将该店面列入征收范围,并与所有权人即郭青签订了《非住宅房屋征收货币补偿协议》,对搬迁安置以及停业停产损失进行了补偿。协议约定,如在公告规定的搬迁期限内腾空房屋,可获得9万元的搬迁奖励费。

郭青愉快地签订了协议。不料,李女士在得知该消息后表示拒绝搬迁,并以“尚在承租期内”为由,向郭青索要政府发放的停业停产损失补偿款。

其间,相关部门对搬迁腾空期限进行两次延期公告,郭青则为该房屋办理了自来水停水拆表和停电拆表销户手续。但是,李女士依旧拒绝搬迁,无奈之下,郭青诉至象山县法院,要求李女士腾

退房屋。经审理,法院一审判决支持房东郭青的诉讼请求。租客李女士不服上诉后,宁波市中院于近日二审判决驳回上诉,维持原判。

法官说法:

1. 租客应腾退房屋,相关争议应以双方签订的房屋租赁协议为依据

法院经审理认为,郭青系《非住宅房屋征收货币补偿协议》的当事人,房屋被国家依法征收后,其征收补偿对象为房屋所有权人,而房屋承租人并非征收补偿的对象。本案中,作为承租人的被告李女士,因租用房屋被征收后主张相关权利的,不应以房屋征收部门与原告郭青签订的房屋征收补偿协议作为依据,相关争议应以双方签订的房屋租赁协议约定作为解决依据。

由于双方的租赁协议系因政府行为而非因房东郭青行为终止的,房屋内包括装修、吊灯、地砖、阁楼、扶手、玻璃、拉门等的固定装修亦归郭青所有,故承租人李女士的要求缺乏法律依据,难获支持。

2. 房东有权要求租客腾空返还房屋,且负有腾空房屋的义务

对于房屋尚未腾空期间郭青是否有权要求李女士腾空返还的问题,依据上

述协议及搬迁腾空公告,征收决定生效后,承租人并非立即移交,而是规定了一定的房屋搬迁腾空时间,在此期间由郭青负腾空房屋义务。在搬迁腾空公告规定的最后搬迁腾空房屋期限之前,郭青仍可依据协议占有使用房屋,其据此行使争诉房屋的出租人权利,要求李女士腾退租赁房屋,依法有据。故法院一审判决支持房东郭青的诉讼请求。

3. 签订各类协议合同时,应针对各种可能发生的情况作出详细约定

一审的主审法官说,当事人在签订各类协议合同时,一定要针对各种可能发生的情况作出详细约定,不要盲目签署。一旦发生纠纷,只要协议出于自愿且不违反法律规定以及公序良俗,该协议约定应属有效,有关各方均应当遵守该协议。

值得一提的是,本案在审理过程中,经法官调解,郭青同意给予李女士5万元作为补偿,但与李女士坚持索要的20余万元相距甚远,故双方未能达成协议。又由于本案在经过一审二审之后,早已超出了政府规定的搬迁奖励期,故郭青能否得到协议约定的9万元搬迁奖励金、李女士能否拿到郭青口头许诺的5万元补偿费,目前都不明确。

你问我答

员工假期兼职代驾 单位能否将其解聘?

编辑同志:

国庆长假期间,市场需求较大,一家代驾公司决定招聘临时司机。我觉得放假自己没什么事,又能赚钱,就应聘了。可我刚接完第一单生意,我所在的企业便打来电话,说我属于全日制员工,即使是放假期间也不得对外兼职,要求我立即停止兼职,否则将解除与我的劳动合同。我觉得自己有权自行支配法定节假日,故未加理会。岂料,当我节后回到企业上班时,却收到了解聘通知书。请问:公司的做法对吗?

胡先生

胡先生:

公司的做法并无不当,其的确有权单方将你解聘。

一方面,你不具备法定的可以自由兼职的主体资格。除用人单位明确同意之外,就员工能否兼职问题,目前只有劳动合同法第六十九条第二款作出规定:“从事非全日制用工的劳动者可以与一个或者一个以上用人单位订立劳动合同。但是,后订立的劳动合同不得影响先订立的劳动合同的履行。”从中可以看出,兼职只能存在于“非全日制用工”中。非全日制用工是指以小时计酬为主,劳动者在同一用人单位一般平均每日工作时间不超过4小时,每周工作时间累计不超过24小时的用工形式。正因为属于“全日制用工”,即企业有权对你的兼职加以干涉,在企业已明确拒绝你兼职,甚至勒令你立即停止兼职的情况下,你自然不能以“自己有权自行支配法定节假日”等理由,拒绝公司的要求。

另一方面,公司有权单方解除与你的劳动合同。劳动合同法第三十九条规定:“劳动者有下列情形之一的,用人单位可以解除劳动合同:……(四)劳动者同时与其他用人单位建立劳动关系,对完成本单位的工作任务造成严重影响,或者经用人单位提出,拒不改正的……”即我国已经将对全日制用工人员的兼职决定权交给了用人单位,哪怕兼职员工没有因为兼职而影响用人单位的工作,用人单位同样有权将其解聘。结合本案,你已经应聘到代驾公司,即使属于“临时”,也不能否定彼此建立劳动关系,而企业得知你兼职,已明确勒令你立即停止,在你不予理会的条件下,公司解除与你的劳动合同属于依法行使正当权利。

颜东岳

法治漫画



“挂证”

持证人不劳动即可获得高额回报,催生了专为“挂证”而考试的风气;租证企业提升了资质档次,但实际操作人员并不具备相关资质;中介机构牟取暴利……国务院督查组近日对建筑工程企业、注册人员、中介机构等调查发现,畸形的“挂证”现象亟待从根本上破解。这正是:证书随意挂靠,回报额度颇高。资质岂容买卖?违法插翅难逃。

曹一 图 林亦辰 文

本专栏由浙江医药股份有限公司新昌制药厂协办

法院公告

2018年10月15日

叶燕琴:原告中国农业银行股份有限公司乐清市支行诉你方信用卡纠纷(2018)浙0382民初8195号一案,现依法向你公告送达起诉状副本、证据材料、应诉通知书、举证通知书、开庭传票、适用简易程序裁判文书通知书、民事裁定书、合议庭成员告知书、廉政监督卡、外网查询告知书等诉讼材料。自公告之日起经过60日即为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后次日起15日和30日内。定于2019年1月16日09:00在本院第十三法庭公开审理,逾期将依法裁判。
乐清市人民法院

陈立娜:原告中国农业银行股份有限公司乐清市支行诉你方信用卡纠纷(2018)浙0382民初8202号一案,现依法向你公告送达起诉状副本、证据材料、应诉通知书、举证通知书、开庭传票、适用简易程序裁判文书通知书、民事裁定书、合议庭成员告知书、廉政监督卡、外网查询告知书等诉讼材料。自公告之日起经过60日即为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后次日起15日和30日内。定于2019年1月16日09:00在本院第十三法庭公开审理,逾期将依法裁判。
乐清市人民法院

周雷华:原告中国农业银行股份有限公司乐清市支行诉你方信用卡纠纷(2018)浙0382民初8203号一案,现依法向你公告送达起诉状副本、证据材料、应诉通知书、举证通知书、开庭传票、适用简易程序裁判文书通知书、民事裁定书、合议庭成员告知书、廉政监督卡、外网查询告知书等诉讼材料。自公告之日起经过60日即为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后次日起15日和30日内。定于2019年1月16

日09:00在本院第十三法庭公开审理,逾期将依法裁判。
乐清市人民法院

余协伙:原告中国农业银行股份有限公司乐清市支行诉你方信用卡纠纷(2018)浙0382民初8207号一案,现依法向你公告送达起诉状副本、证据材料、应诉通知书、举证通知书、开庭传票、适用简易程序裁判文书通知书、民事裁定书、合议庭成员告知书、廉政监督卡、外网查询告知书等诉讼材料。自公告之日起经过60日即为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后次日起15日和30日内。定于2019年1月16日09:00在本院第十三法庭公开审理,逾期将依法裁判。
乐清市人民法院

苏维法:原告中国农业银行股份有限公司乐清市支行诉你方信用卡纠纷(2018)浙0382民初8208号一案,现依法向你公告送达起诉状副本、证据材料、应诉通知书、举证通知书、开庭传票、适用简易程序裁判文书通知书、民事裁定书、合议庭成员告知书、廉政监督卡、外网查询告知书等诉讼材料。自公告之日起经过60日即为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后次日起15日和30日内。定于2019年1月16日09:00在本院第十三法庭公开审理,逾期将依法裁判。
乐清市人民法院

蔡兴俊、李瑞兰:本院受理原告中国工商银行股份有限公司乐清支行诉你们金额借款合同纠纷一案,现依法向你们公告送达起诉状副本及证据副本、应诉通知书、举证通知书、廉政监督卡、开庭传票、告知合议庭组成人员通知书、外网查询告知书、民事裁定书

等。自公告之日起经过60日,即为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告送达期满后次日起15日和30日内。本案定于2019年1月21日上午9时00分在本院第八法庭适用简易程序公开审理,逾期依法缺席判决。
乐清市人民法院

(2018)浙0324民初4434号
刘德利:本院受理朱海滨诉你离婚纠纷一案,已审理终结,现依法向你公告送达(2018)浙0324民初4434号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于温州市中级人民法院。(2018)浙0411民初2484号
嘉兴市经开嘉北志恒火锅店:本院受理原告嘉兴市南湖区域东和酒店商行诉你买卖合同纠纷一案,现已审理终结,现依法向你公告送达本院(2018)浙0411民初2484号民事判决书。限你自本公告发出之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告送达期限之日起15日内,向本院递交上诉状,上诉于浙江省嘉兴市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。
嘉兴市秀洲区人民法院

蔡在根:本院受理原告巴伟中诉你民间借贷纠纷

一案,因你下落不明,无法直接送达,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第92条的规定,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、风险提示书、开庭传票、合议庭组成人员通知书、民事裁定书及证据材料。自本公告发出之日起,经过60日,即为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后的15日内,举证期限为公告送达期满后的30日内。本院定于2019年2月15日上午9时在本院第十三审判庭公开开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。
平湖市人民法院

卢成军:本院受理原告蔡孝龙与被告卢成军买卖合同纠纷一案,现依法向你公告送达(2018)浙0502民初3425号民事判决书。自公告之日起60日内来本院诉讼服务中心领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省湖州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。
湖州市吴兴区人民法院

(2018)浙0502民初5295号
沈继、沈亚勤:本院受理的原告黄惠双与被告沈继、沈亚勤买卖合同纠纷一案现依法向你们公告起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、告知合议庭组成人员通知书、民事裁定书、司法公开告知手册等诉讼文书。自发出公告之日起,经过60日即为送达。提出答辩状和举证的期限为公告送达期满后次日起30日内。并定于举证期满后第3日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院织里开庭审理。逾期将依法裁判。
湖州市吴兴区人民法院

卢忠卫:本院受理的原告沈斌与被告卢忠卫民间借贷纠纷一案,因无法以直接或邮寄等方式向你送达相关法律文书,现依法向你公告送达(2018)浙0502民初4597号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状正本及副本,上诉于浙江省湖州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。
湖州市吴兴区人民法院

(2018)浙0502民初5942号
王炳琴:本院受理的原告周文果诉被告王炳琴民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、告知合议庭组成人员通知书、民事裁定书、开庭传票、司法公开告知手册等诉讼文书。自发出公告之日起,经过60日即为送达。提出答辩状和举证的期限均为公告期满后15日内。并定于举证期满后第三日上午9时30分(遇法定节假日顺延)在本院第十七审判庭进行公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。
湖州市吴兴区人民法院

(2018)浙0502民初5945号
姚秋怡:本院受理的原告周文果诉被告姚秋怡民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、告知合议庭组成人员通知书、民事裁定书、开庭传票、司法公开告知手册等诉讼文书。自发出公告之日起,经过60日即为送达。提出答辩状和举证的期限均为公告期满后15日内。并定于举证期满后第三日下午14时00分(遇法定节假日顺延)在本院第十七审判庭进行公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。
湖州市吴兴区人民法院