

说法

案例透视

租客跳过“二房东”与房东退租 房东不告知“二房东”,或构成违约

■本报记者 金霖萍 通讯员 陈晶

明明在房东在场的情况下做了“二房东”,却又被房东以未按约定支付租金为由告上了法院。近日,衢州柯城区检察院受理了这样一起民事抗诉案件。

案情:2005年9月,王女士租了一间二层的店面开酒楼,与房东约定租赁期限4年,租金每年一次交清,先交租金后使用;在合同未到期,不得中途退房,但可以转租。

因经营不善,王女士的酒店开张不久就要转让。周先生想租此房,王女士就将房东夫妻请来,三方商定转租事宜。在房东的见证下,王女士与周先生签订了期为2年的租房转让合同,期限为2006年9月至2008年9月。

然而,才过了半年,周先生就想退租。于

是,他跳过王女士直接与房东办理了退租手续。从2007年2月开始,店面一直处于空置状态,直到2007年5月房东夫妻将店面重新出租给他人。

事后,房东夫妻要求王女士支付2007年2月至2007年5月的房屋租金5000元。至此,王女士才知道周先生退租之事,她认为这钱不应该由自己承担。为此,房东将王女士告上法庭,法院判房东胜诉。判决后王女士不服,向检察机关申诉。

目前,此案已移送衢州市检察院提请抗诉。

评析:此案房屋转租时已存在两个租赁合同,分别为出租人与承租人的租赁合同、承租人与次承租人的转租合同。根据合同的相对性,次承租人应向承租人主张权利义

务,次承租人与出租人之间并无合同关系。《合同法》规定:“当事人应当遵循诚实信用原则,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”。条款中的通知、协助、保密等义务为合同附随义务,而附随义务派生自诚实信用原则,旨在更好地实现当事人利益,是一种法定义务。

本案中,次承租人周先生是跳过王女士与房东办理了退租手续。此时,房东负有通知、协助的义务,以确保该租房不至于损失再次转租的经济利益。但是,房东并未通知王女士,或构成违约。所以,房东要求王女士承担店面空置期间的租金应为无理。

此外,房东夫妻在与王女士租赁合同期限未届满的情况下,将房屋再次租给他人,为“一房二租”行为,侵害了王女士的权益,或构成二次违约。

占道换胎很危险

■ 通讯员 徐向道

日前,一辆河南牌照的轿车行驶至沈海高速台州路段时左后轮爆胎,司机将车靠边后,也不报警,而是将一只备用轮胎放在慢车道上,在车后10米处放三角标志,自己则蹲在慢车道上换起轮胎来,后方车辆经过时纷纷刹车避让,十分危险。



生活法理

尽管已经收养14年但仍“无效” 因为不符收养法定条件

■通讯员 王颖 张文英

案情:1997年4月,小玲出生时她父母已经有了一个女儿,因为想生儿子,父母便把刚出生不久的她送给养父母。虽然养父母已有了一个儿子,但是对小玲宠爱有加。

但是,养母后来喜欢上了赌博,且越赌越大,欠了很多债。于是,养父母的争吵渐渐多了起来,最后发展到协议离婚,小玲由养父抚养。

后来,养父又组成了家庭,但此时的小玲已经到了14岁的青春叛逆期,并知道了自己的身世,养父母的离婚使她的逆反心理更强了——在学校割腕被劝退,拿家里的钱离家出走,甚至提出养父给她在市区买好房子和车子就同意解除关系。

养父自觉管教不了她,但又和小玲的亲生父母协商不下,只得起诉到法院请求判令养父母对小玲的收养行为无效,小玲由亲生父母抚养。

法院在审理过程中依法通知小玲养母

作为本案的共同原告参加诉讼,并查明,养父母收养小玲时是由熟人牵线的,双方只签订收养契约一份,并没有办理收养登记。为此,法院判决两原告收养小玲的民事行为无效,小玲由生父母抚养,抚养费自理。

点评:我国《收养法》明确规定,收养人应当具备无子女或其他法定条件,送养人也应当系有特别困难无力抚养子女的生父母。然而,养父母收养小玲时已生育有一子,生父母送养时经济条件较好,本案中的送养人、收养人当时并不符合法定条件,也没有办理收养登记。

因此,两原告收养小玲的民事行为违反了《收养法》的规定,系无效民事行为,小玲应当由其生父母即两被告抚养。

法官说法

“促销广告”很诱人 清早排队却扑空

原来他排在边门
既未看海报也未拿号牌

■通讯员 俞露烟

案情回顾

2010年9月16日,宁波市某家具商场在一报纸上刊登了大幅广告,其中一套名牌“浅胡桃餐厅套装”家具最为诱人,市场价为3880元,献礼价仅为888元。活动期间内,每日限供3套。

张某看到此广告后起早赶到该家具商场排队,待商场开门后第一个冲到二楼出售“浅胡桃餐厅套装”的店铺,并看到店铺中还放着“特供产品888元”的广告单子,但他在要求购买该套装时却遭到店员的拒绝。店员称,该套家具需凭号购买,但号牌早已发完。

于是,张某将家具商场告到宁波鄞州区法院,请求依法判令被告履行买卖合同,即按照888元的价格向原告出售“浅胡桃餐厅套装”家具一套。

庭审中,被告承认张某是第一个到达店铺的顾客,但辩称,其刊登在报纸上的广告已注明“以上所有活动详情及细则,请参看商场海报”。商场在大门显眼处摆放了大海报,店员在营业前发放号牌,当天的3套特供“浅胡桃餐厅套装”也已按号牌顺序售出,有发票底联为证。

被告认为,原告当天未抢到排位号牌是因为其未从正门进入商场,因此没有看到海报的内容,错过了拿排位号牌的机会。

最终,法院判决驳回了原告的诉讼请求。

法官说法:被告在报纸上刊登广告注明“以上所有活动详情及细则,请参看商场海报”,并在正大门显眼处摆放了大海报,上面注明“本次淘宝活动,购买者请于当天营业开始时在商场正大门排队领券”。

原告提供的证据并不足以证明,其通过被告正大门前三名排队并领取特供产品排位号牌的事实,也不能证明其与被告之间关于888元的价格购买“浅胡桃餐厅套装”一套的合同已经成立。因此,原告请求被告履行合同,法院不予支持。



(2011)杭上商初字第747号

江吉:本院受理原告高燕诉被告江吉合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、合议庭通知及开庭传票。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证期限分别为公告送达期满后次日起15日和30日内。并定于举证期限届满后的第三日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院15号法庭公开开庭审理。
杭州市上城区人民法院

(2011)杭上商初字第925号

吕文革:本院受理原告张馨月诉你民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、合议庭通知及开庭传票等。自公告之日起经过60日,即视为送达。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。并定于举证期限届满后的第三日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院四楼13号法庭公开开庭审理。
杭州市上城区人民法院

(2011)杭下商初字第642号

王勤富:本院受理原告强小亚诉你民间借贷纠纷一案,已审理终结,现依法向你公告送达(2011)杭下商初字第642号民事判决书。限你自本公告发出之日起60日内到本院领取判决书,逾期视为送达。如不服本判决,可在公告送达期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。
杭州市下城区人民法院

(2011)杭下商初字第1092号

杭州锦绣工艺品有限公司:本院受理原告杭州南极人贸易有限公司诉你追偿权纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、开庭传票等诉讼文书。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15日内,举证期限为公告送达期满后30日内,并定于举证期满后第三日上午9时(遇节假日顺延)在本院公开开庭审理本案,逾期将依法缺席判决。
杭州市下城区人民法院

(2011)杭下商初字第598号

陈英超:本院受理原告浙江安信资产管理集团有限公司诉你担保追偿权纠纷一案,已审理终结,现依法向你公告送达(2011)杭下商初字第598号民事判决书。限你自本公告发出之日起60日内到本院领取判决书,逾

期即视为送达。如不服本判决,可在公告送达期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。
杭州市下城区人民法院

(2011)杭西民初字第1686-1691号

杭州瑞博装饰工程有限公司、余志平:本院受理原告顾正国等六人诉你方装饰装修合同纠纷六案,现依法向你方公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、合议庭组成人员通知书及开庭传票。自公告之日起,经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后15日和30日内。并定于举证期满后第三日上午8:40(遇法定节假日顺延)在本院2322法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。
杭州市西湖区人民法院

(2011)杭西商初字第634号

邹小柏、邹玉娟:本院受理单学春诉你债权人撤销权纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、合议庭组成人员通知书、开庭传票及民事裁定书。自公告之日起经过60日,即视为送达。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。并定于举证期限届满后第三日上午8时50分(遇法定节假日顺延)在本院2528法庭审理。
杭州市西湖区人民法院

(2011)杭西商初字第1015-1018号

杭州瑞博装饰工程有限公司:本院受理原告方占贤珍等四人诉你买卖合同纠纷四案,现依法向你方公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、合议庭组成人员通知书及开庭传票。自公告之日起,经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告送达期满后15日内和30日内。并定于举证期满后第三日上午8:40(遇法定节假日顺延)在本院2322法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。
杭州市西湖区人民法院

(2011)杭滨商初字第294号

徐岳林:本院对原告周伟诉你民间借贷纠纷一案已审理终结,现依法向你公告送达本院(2011)杭滨商初字第294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,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。
杭州市滨江区人民法院

法院公告

2011年9月5日

(2011)杭滨商初字第305号

汪关根:本院对原告吴多付诉你民间借贷纠纷一案,已审理终结,现依法向你公告送达本院(2011)杭滨商初字第305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,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。
杭州市滨江区人民法院

(2011)杭滨商初字第489号

占伟东、虞乐萍:本院受理原告孙云才诉你民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、开庭传票等材料。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限为公告送达期满后次日起15日内。并定于举证期限届满后第二日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院第四法庭公开开庭审理。
杭州市滨江区人民法院

(2011)杭滨商初字第490号

占伟东、占海根:本院受理原告孙云才诉你民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、开庭传票等材料。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限为公告送达期满后次日起15日内。并定于举证期限届满后第二日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院第四法庭公开开庭审理。
杭州市滨江区人民法院

(2011)杭滨商初字第494号

黄建全:本院已受理原告陈关明诉你民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本和开庭传票。自本公告发出之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证的期限均为公告送达期满后次日起的15日内。本案定于2011年11月22日上午10时整在本院第四法庭公开开庭审理,逾期将依法判决。
杭州市滨江区人民法院

(2011)杭滨商初字第2137号

黄宝峰:本院受理原告杭州恒力塑料机械有限公司

诉你买卖合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、当事人送达地址确认书及开庭传票。自本公告发出之日起,经过60日即视为送达。提出答辩状和举证期限分别为公告送达期满后的15日内和30日内。并定于2011年12月13日14:20依法组成合议庭在本院第23法庭公开开庭审理,逾期将依法判决。
杭州市萧山区人民法院

(2011)杭富商初字第2141号

黄宝峰:本院受理原告徐李龙诉你民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、当事人送达地址确认书及开庭传票。自本公告发出之日起,经过60日即视为送达。提出答辩状和举证期限分别为公告送达期满后的15日内和30日内。并定于2011年12月13日14:20依法组成合议庭在本院第23法庭公开开庭审理,逾期将依法判决。
杭州市萧山区人民法院

(2011)杭富商初字第485号

夏民祥、潘宏娣:本院受理原告夏德龙诉你二人民间借贷纠纷一案,因你二人具体去向不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第84条之规定,向你二人公告送达应诉通知书、起诉状副本、告知审判庭成员通知书及开庭传票。自公告之日起经过60日,即视为送达。提出答辩状和举证期限分别为公告送达期满后15日和30日内。并定于2011年12月16日8:30(遇法定节假日顺延)在本院新登法庭公开开庭审理。
富阳市人民法院

(2011)杭富商初字第152号

葛金平、黄凤英:本院受理原告周金裕诉被告你民间借贷纠纷一案已审理终结,现依法向你公告送达本院(2011)杭富商初字第152号判决书。自本公告发出之日起,经过60日即视为送达。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,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。
富阳市人民法院

(2011)杭富商初字第846号

富阳金达管桩材料有限公司:本院受理原告杨金根与被告富阳金达管桩材料有限公司民间借贷纠纷一案,已经审理终结。因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第84条之规定,向你公告送达本院(2011)杭富商初字第846号民事判决书。自本公告发出之日起,经过60日即视为送达。如不服本判决,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。
富阳市人民法院

(2011)杭富商初字第852号

富阳金达管桩材料有限公司:本院受理原告骆富松与被告富阳金达管桩材料有限公司民间借贷纠纷一案,已经审理终结。因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第84条之规定,向你公告送达本院(2011)杭富商初字第852号民事判决书。自本公告发出之日起,经过60日即视为送达。如不服本判决,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。
富阳市人民法院

诉你民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达本院(2011)杭富商初字第852号民事判决书。自本公告发出之日起,经过60日即视为送达。如不服本判决,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。
富阳市人民法院

(2011)杭富商初字第847号

富阳金达管桩材料有限公司:本院受理原告徐满仙与被告富阳金达管桩材料有限公司民间借贷纠纷一案,已经审理终结。因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第84条之规定,向你公告送达本院(2011)杭富商初字第847号民事判决书。自本公告发出之日起,经过60日即视为送达。如不服本判决,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。
富阳市人民法院

(2011)杭富新民初字第131号

吴连军:本院受理原告方兰军诉你离婚纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、证据副本、合议庭组成人员通知书、举证通知书及开庭传票。自公告之日起经过60日,即视为送达。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。并定于2011年12月16日8:30(遇法定节假日顺延)在本院新登法庭公开开庭审理。
富阳市人民法院

(2011)杭富商初字第152号

葛金平、黄凤英:本院受理原告周金裕诉被告你民间借贷纠纷一案已审理终结,现依法向你公告送达本院(2011)杭富商初字第152号判决书。自本公告发出之日起,经过60日即视为送达。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,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。
富阳市人民法院

(2011)杭桐民初字第222号

江和弟:本院对原告王岗诉你离婚纠纷一案已审理终结,现依法向你公告送达本院(2011)杭桐民初字第222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,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。
桐庐县人民法院