

一纸合约牵出“案中案” 粗心租客陷双重纠纷

调解员找准症结为租客讨说法

本报记者 陈赛男 通讯员 徐霞



事件
聚焦

疏忽大意 签下一纸废合同

蔡老板是安徽人,在嘉兴做了十多年的鞋帽生意。因为颇有经营头脑,蔡老板的生意一直不错,就萌生了开家分店的念头。

春节过后,蔡老板就开始四处寻找优质商铺。后来,他从朋友那里了解到,吴女士在嘉兴市中心有一套近200平方米的商铺。在现场查看后,蔡老板发现,吴女士的商铺是难得的好铺子,地段好、铺型佳,大小也合适。来来回回看了好几次,蔡老板对铺子越看越满意,就和吴女士表达了自己想要租的意向。

吴女士也是实在人,既没有因为三番五次看铺子不耐烦,也没有因为对方急租而故意抬高价格,反而以建立长期合作关系为目的,给了蔡老板一些优惠。最后,两人签订了3年的租赁合同,蔡老板还向吴女士支付了第一年的租金。

一拿到铺子钥匙,蔡老板就联系了装修公司,希望自己的分店能够早日开张,但是开工没半天,一个50多岁的男子找到了蔡老板,声称自己是商铺的产权人,要和蔡老板谈一谈。这让自认为捡了便宜的蔡老板傻了眼,到这时,他才意识到,从进店考察到正式签约、付款,商铺的产权证他始终未看到过。

“因为这个店铺一直是吴女士在打理,所以不管是中介还是周围商店,都认定吴女士是产权人。”对于自己的粗心大意,一向精明的蔡老板懊悔不已,“如果事情真的如这个自称产权人的老章所说,那自己不仅签了一份无效合同,而且已经支付的十几万元租金也有可能打水漂了!”

为了弄清情况,蔡老板赶紧和吴女士通了电话,已经拿了租金的吴女士倒也坦白,她告诉蔡老板,老章是自己的前夫,双方已经协议离婚,自己确实不是商铺的产权人,但是合同已经签了,而且自己现在也拿不出钱退还租金。

听到这个消息后,蔡老板也急了。在与吴女士多次沟通无果后,蔡老板找到了嘉兴市建设司法所的调解员冯元龙,想请他支支招。

产权不明 牵出一起“案中案”

听了蔡老板的描述后,第二天一早,冯元龙就约见了三方当事人,并发现这个案子并不是一起简单的租赁合同纠纷,而是另有隐情。

从吴女士提供的离婚协议书来看,吴女士和商铺的关系确实不大。协议书中,双方约定,原归属老章的这一商铺重新分配产权,老章占60%,其独生女儿小司占40%。商铺仅用于出租,收益全部用于小司的生活学习。尽管没有产权,但考虑到小司抚养权归吴女士,所以对于已经支付的第一年租金,只要吴女士声明仅用于女儿日常所需,并获得老章的认可,那么蔡老板只需跟产权人老章重新签订租赁合同即可。

案件看似简单明了,但蔡老板的新租赁合同却迟迟无法签订。因为,这起租赁合同纠纷中还掺杂了吴女士和老章之间的家庭矛盾。

吴女士和老章分居多年,直到今年上半年才协议离婚。两个人之间的纠纷,更多的是债务之间的纠缠。上世纪90年代末,老章和吴女士各自经营着生意,初期收益良好,家庭富足。但好景不长,因为投资连连失败,生意每况愈下,外债高筑,两人之间的矛盾不断加深。

根据离婚协议,双方各自偿还债务,但是吴女士因为年初投资再次失利,便有了以商铺租金归还部分债务的想法,“既然离婚协议上明确要求将租金款项用于女儿学习生活,那么我作为女儿的抚养人,就有权掌管这个款项”。而老章则担心,吴女士第一年已经挪用了租金,难保以后不会继续用租金填补债务。

一时间,吴女士与老章间争执不下,两人在第一年租金的归属,以及今后两年租金的使用等问题上,始终无法形成统一意见。这让夹在两人中间的蔡老板进退两难,三方当事人陷入僵局。

找准症结 调解员巧解两纠纷

经过一番了解后,冯元龙首先确认了蔡老板的想法,并为其提供了两条建议:一是追回第一年租金,放弃继续承租;二是由老章认可第一年租金,重新签订协议。蔡老板经过思虑后,表达了继续承租的意愿。

既然当事人蔡老板的想法已经明确,那么调解的方向也就有了。经过分析后,冯元龙发现,两起纠纷的症结其实只有一个,即租金问题。

“首先要解决的是已经支付的第一年租金,不能让



在很多人看来,租房子签合同是理所当然的事情。不久前,在嘉兴做鞋帽生意的蔡老板与人签订了一份商铺租赁协议,但不曾想,他签的这一纸合同,给自己惹上了大麻烦……

蔡老板的十几万元打水漂。”冯元龙在调解中发现,吴女士虽然承认收到了租金,但是已经全部用于还债,根本无法返还。好在,与老章多次沟通后,他也表示不再追究第一年租金。这样的结果让蔡老板大大松了口气,至少没有白花钱。

然而,在今后两年租金的支付上,三方调解再次陷入了僵局。

吴女士坚持自己作为抚养人,有权掌管女儿的财产,并且提议将今后租金打入女儿小司银行卡账户,由小司本人掌握密码。而老章则担心,女儿平日里十分乖巧,非常听吴女士的话,将款项打入小司账户,其实跟打入吴女士账户没有区别。

“根据你们当初的约定,租金收益归小司所有。依据法律规定,即便是作为女儿的抚养人,你的权利也只是在资金监管而不是使用上。”调解中,冯元龙对吴女士的观念提出了质疑,并表示,即便老章同意吴女士使用租金归还债务,但严格意义上说,还是侵犯了女儿的合法权益。

听完调解员的分析后,吴女士和老章意识到了自己之前的错误。为了不影响正在准备中考的女儿,两人决定在调解员的主持下,各退一步。经过多次协商后,吴女士和老章同意,按照产权比例分配租金收入,同时由老章带领女儿重新办理银行卡,并由女儿自行保管。与此同时,由吴女士出具声明,将原租赁合同作废,由老章作为代表,全权负责与蔡老板重新签订商铺租赁合同。

当天下午,连续六七个半小时的调解终于画上圆满的句号,不仅蔡老板签下了有效合同,维护了自己的权益,老章和吴女士之间的家庭纠纷也得以化解。

签订租赁合同要多个心眼 处置被监护人财产需遵守有利原则

本栏目欢迎大家提供新闻线索,如果您有线索,请发至电子邮箱:zjfzbhsl@126.com。



律师
有话说

本案是因租客粗心大意,签了一份无效合同而引发的双重纠纷。这样的案例在日常生活中并不少见。为了避免类似纠纷的发生,浙江乾衡律师事务所柯溪律师在此作出提醒:

从租赁合同纠纷来看,承租人应前往房屋所在地的房管部门查询房屋档案,并在签订租赁合同时查验相关证明文件,来确定出租人是否具备出租的资格。同时,房屋租赁合同应具备双方信息、房屋状况、数量、用途、租赁期限、租金及交付方式、房屋修缮责任、转租的约定、变更和解除合同条件、违约责任等条款。其中,租赁合同的最长期限不得超过20年。

从未成年人权益保护来看,根据法律规定,未成年人的监护人除了承担孩子的抚养义务以外,还承担着管理被监护人财产的权利和义务。由于未成年人尚不具有完全的民事行为能力,还不能完全自主地处分自己的财产,其监护人是可以代其行使处分权的。但这种处分权并不是没有约束的,其行使前提必须遵循有利于未成年人的原则。

本案中,吴女士作为女儿的法定监护人,仅是女儿财产的代管人,除为维护女儿合法利益外,是不能任意处置女儿的财产,不能损害女儿的财产权益。吴女士将女儿的财产用于抵债的不当处分,导致女儿的合法权益受到损失,需承担相应的赔偿责任。

(文中当事人除调解员和律师外均为化名)