

擅自转租还串供 不仅违约还违法

法院:支付违约金并罚款

通讯员 吴琼 本报记者 陈毅人

租房经营、转租房屋在日常生活中并不少见,但若操作不当,不仅会承担民事违约责任,还可能因扰乱诉讼秩序受到司法处罚。

近日,舟山市中级人民法院审结一起房屋租赁合同纠纷案,被告小陈因擅自转租构成违约,被判决支付违约金、返还租金,同时因在诉讼中指使他人作虚假陈述,被法院罚款。

案情回顾:

2023年5月,房东王某与租客小陈签订《房屋租赁协议》,约定将位于某小区的两套房屋出租给小陈使用,租期自2023年6月至2027年12月,总租金110万元。协议明确约定,未经王某同意,小陈无权转租或转借房屋。小陈一次性付清全部租金后接手房屋。

2025年3月,小陈在未征得王某同意的情况下,与葛某签订《房屋使用合同》,约定将两套房屋“委托”葛某作为家庭客栈经营管理。葛某一次性向小陈支付82

万元,期间房屋所有收益归葛某,小陈仅保留营业执照。王某配偶刘某得知后,当即在微信群向小陈发出解除合同通知,要求3日内腾退房屋。小陈则辩称只是找人帮忙打理生意,双方发生激烈争执。

协商无果,王某将小陈诉至法院,要求解除租赁合同、赔偿经济损失12万元并腾退房屋。葛某也作为第三人起诉,要求解除与小陈的合同并退还剩余租金72万余元。

庭审中,小陈始终辩称其与葛某是委托管理关系,并非转租。更严重的是,案件受理后,小陈多次向葛某发送信息,指使其向法院隐瞒事实,称“如果有法院的人来调查,就说是帮忙接待客人,不用出具合同”“法官打电话核实的话,就说是我朋友在打理”。葛某在接受法院询问时,如实陈述了相关情况。

法院审理认为,小陈与葛某签订的合同虽有“委托”“使用”等字样,但从实际履行看,葛某享有房屋经营权和使用权,获取全部收益并承担费用,且向小陈支付了标注为“租金”“转让费”的款项。该行为完全符合转租的法律特征,并非委托管理,小陈已构成违约。

此外,小陈作为案件当事人,在诉讼期间指使他人隐瞒真相、作虚假陈述,妨碍法院查明案情,干扰正常审理秩序,已构成妨害民事诉讼。

最终,法院判决解除王某与小陈的租赁协议、葛某与小陈的转租合同,小陈腾退房屋,向王某支付违约金3万元,向葛某返还剩余租金,并驳回双方其他诉讼请求。同时,针对小陈妨害民事诉讼的行为,法院另行决定对其罚款6000元。

法官提醒:

租赁双方在签订合同时,应明确约定转租、委托管理等相关条款,避免后续纠纷。小陈试图以“委托管理”之名掩盖转租之实,不仅未能逃避违约责任,反而付出经济代价。

更应引以为戒的是,诉讼参与人须恪守诚信原则,如实陈述事实、提交证据,这是维护司法公正和诉讼秩序的基本要求。指使他人隐瞒事实、作虚假陈述,属于妨害民事诉讼行为,轻则面临罚款、拘留,重则可能构成虚假诉讼罪,承担刑事责任。

《人民法院报》
李建杰 裴霞

消费者在体验展车过程中启动车辆,引发冲撞,是否需要承担财产损害赔偿赔偿责任?近日,江苏省盐城市中级人民法院审结一起财产损害赔偿纠纷案,判决驳回某汽车销售服务有限公司的诉讼请求,由其自行承担事故造成的损害后果。

2024年2月18日,患有视力残疾的未成年人潘某前往某汽车销售服务有限公司展厅参观体验展车的新能源汽车。进店后,在工作人员在场情况下,潘某进入了停放在展厅内某车辆的驾驶室,并进行触摸体验。体验过程中,潘某意外启动了案涉车辆,导致车辆冲出展厅,撞坏了自动感应门以及另一辆展车。由于双方就赔偿事宜未达成一致意见,某汽车销售服务有限公司诉至法院,要求潘某及其父亲赔偿损失10万余元。

法院审理后认为,某汽车销售服务有限公司作为专业经营主体,对于其展厅内停放车辆被误操作启动的危险性应有足够的认识,应当尽到更为审慎的安全保障义务。然而事发时,某汽车销售服务有限公司对于其展示的车辆存在未设置展车模式、车辆钥匙未远离安全区域等管理过失,导致潘某上车体验时车辆被启动并引发事故,具有重大过错。关于潘某系未成年人且有视力残疾等情况,法律上并无相关规定禁止限制民事行为能力人、视力残疾者体验展车服务。法院遂依法判决驳回某汽车销售服务有限公司的诉讼请求,由其自行承担全部责任。

一审判决作出后,某汽车销售服务有限公司不服,提起上诉。盐城中院审理后维持了原判。

法官说法:

民法典第一千一百六十五条第一款规定:“行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。”本案应当适用一般侵权的相关规定,按照过错原则来确定具体责任的承担。

本案中,潘某在展车环境下触碰案涉车辆按键、踏板等行为均未超出体验车辆的正常合理范围,故对启动案涉展车造成的损害不存在主观过错;某汽车销售服务有限公司作为具备机动车销售资质的专业经营主体,应当全面了解行业规范,承担相应的安全注意义务,但其既未将静态展示的案涉车辆调成展车模式,也未将该车钥匙带离有效使用范围,同时缺乏对潘某的指导和风险提示,最终引发事故,依法应承担全部责任。

需要特别提醒的是,近年来,随着智能网联技术的发展,搭载无钥匙进入、一键启动等功能的车辆已成为车辆交易市场主流。因此,在展车过程中,汽车销售公司应将展车设置成符合安全要求的体验状态,防止消费者误操作造成财产损失甚至人身伤害;同时,也要及时对体验汽车的消费者进行操作指导、风险提示等,确保消费者安全体验,避免风险。

展厅内体验展车时启动车辆引发冲撞
法院:体验行为未超合理范围,售车公司存在重大过错

假日消费热

记者5月5日从商务部获悉,“五一”假期,多地实施春假连休政策,消费者出游需求集中释放,服务消费需求旺盛,商品消费总体平稳,生活必需品货足价稳。

新华社 朱慧卿 作



委托第三方代缴工伤保险,出事谁担责?

通讯员 庄佳雨

用人单位委托他人代缴“单工伤保险”,能否在职工发生工伤事故后成功“甩锅”?

近日,海盐县人民法院的一纸判决给出明确答案:此行为无效,用人单位需按过错自行承担相应赔偿责任。

案情回顾:

2024年4月起,宁夏某人力资源有限公司委托嘉兴某人力资源服务有限公司,为其劳务人员购买单工伤保险,并按嘉兴公司指示交付保费。

同年8月,宁夏公司劳务人员夏某、普某在用工单位工作时发生工伤事故。事后,嘉兴公司向宁夏公司提供了二人的工伤参保凭证。

然而,宁夏公司持该凭证前往参保地社保局查询时,却被告知无法查到二人的任何参保记录,盖章的凭证也不予认可。因无法完成工伤认定,宁夏公司不得不自行向夏某、普某分别赔偿5万元和10万元。

随后,宁夏公司将嘉兴公司诉至海盐法院,要求退还已支付的保险费,并赔偿其支付的工伤赔偿款。

嘉兴公司辩称,已按约委托第三方履行代缴义务,并指出代缴行为本身违法,宁夏公司作为专业人力资源机构明知故犯,应自担损失。

本案争议焦点在于,委托第三方代缴工伤保险的行为是否有效,以及被告应否承担工伤赔偿责任。

法院审理认为,根据社会保险法相关规定,为职工缴纳社保是用人单位的法定义务,须建立在真实劳动关系基础上,并向其所在地社保经办机构办理登记缴费。宁夏公司作为夏某、普某的用人单位,委托异地第三方代缴,破坏了正常社保秩序,不利于维护劳动者参保及待遇权益,违反法律强制性规定,有损社会公共利益,该行为应认定无效。

关于赔偿责任,法院指出,二人能否获得工伤保险理赔,需由社保机构依规认定。现双方均无法证实二人未能获赔的具体原因,但案涉代缴行为已被认定无

效,各方应按过错程度担责。宁夏公司未依法直接为职工缴纳工伤保险,是致其无法获得赔偿的主要原因,应负主责;嘉兴公司作为专业人力资源服务机构,在明知或应知与参保人无实际用工关系的情况下,仍接受委托并再次转托第三方代缴,亦存在过错。

综合双方过错,法院酌定嘉兴公司承担30%的责任。判决后双方均未上诉,目前该案已履行完毕。

法官说法:

依法、及时、在当地为职工缴纳工伤保险,是用人单位不可推卸的法定义务。试图以“异地代缴”“挂靠代缴”转嫁或规避参保责任,因虚构参保主体与劳动者的劳动关系,违反社保登记属地原则和强制性规定,属无效民事法律行为。一旦职工发生工伤,社保部门很可能以用工关系不实、参保材料虚假为由拒绝理赔,用人单位将自行承担全部工伤赔偿责任。专业人力资源服务机构也应引以为戒,明知代缴违法仍为之,同样需为自己的过错“买单”。