

张某从赵某处租房,却又当起了“二房东”租给了李某。事后赵某按约涨租,李某承受不起让张某协调。协商无果,房屋被收回,张某却拒返转让费。李某诉至法院,法院审理认为——

经出租人同意转租才合法

□本报记者 夏国锋

案件回放

私自转租房屋埋隐患,房东收回酿纠纷

2012年5月,出租人赵某将一套门面房租给张某,约定租期为3年,租赁费每年5万元,每年按6%递增。2013年6月,张某未经赵某同意将门面房租转给李某,约定按原租房合同履行权利和义务,双方以合租为由向赵某隐瞒转租事实。其间,张某收取了李某房屋转让费6万元。

事后赵某按约涨租赁费,李某无法承受,发生纠纷,三方多次协调无法解决,赵某收回了房屋。李某要求张某返还转让费,两人协商未果,李某诉至法院。

在法庭上,李某诉称,事后才得知张某转租时未征得赵某同意,房屋被收回后多次要求其返还转让费均遭拒。请求法院依法判令房屋转让合同无效,张某返还转让费6万元。

张某辩称,是应李某要求才隐瞒转租的;不是赵某不同意转租,而是李某

不履行义务才导致房屋被收回;此外,李某觉得转租费用低,接手后能再次转让赚取差价。基于上述事实责任完全在李某,其诉讼请求无事实和法律依据。

法院判决:擅自转租无效,原被告共同隐瞒转租均有过错,被告返还原告部分转让费

法院根据双方提供的证据和质证情况,审理认为,当事人订立合同应当遵守法律,根据《合同法》第二百二十四条之规定(见“法律条文”栏),经出租人同意是租赁合同合法转租的前提条件。本案中,张某作为承租人,未经出租人赵某同意将房屋转租给李某,并收取转让费6万元。张某擅自转租系无权处分行为,事后又未征得赵某的追认,且原、被告共同向赵某隐瞒转租事实,故所签《转让合同》应为无效合同。现

赵某将房屋收回,李某要求确认《转让合同》无效的诉讼请求于法有据。

关于李某要求返还转让费的请求,法院依据《合同法》第五十八条之规定(见“法律条文”栏)、结合庭审中原被告均自认因共同隐瞒转租造成了本纠纷审理认为,张某负有通知赵某并征得同意的义务,但其与李某共同隐瞒转租事实是造成转让合同无法继续履行的主要原因,原被告双方均存在过错,应当各自承担相应的责任。根据公平、诚实信用原则,被告张某返还李某转让费4万元为宜。

至于张某辩称,是李某要求隐瞒转租的、李某不履行义务造成纠纷过错在李某的辩解理由,因其未能提供相应证据证明,且其有隐瞒转租事实的存在,故对其辩称理由不予采信。

案件经调解无效。经合议庭评议,依据《合同法》第五十一条、第五十二条、第五十八条、第二百二十四条等规定,判决《转让合同》无效,张某于本判决生效之日起十五日内返还李某转让费4万元。

法律条文

《合同法》第五十一条 无处分权的人处分他人财产,经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的,该合同有效。

第五十八条 合同无效或者被撤销后,因该合同取得的财产,应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的,应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失,双方都有过错的,应当各自承担相应的责任。

第二百二十三 承租人未经出租人同意,对租赁物进行改善或者增设他物的,出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。

第二百二十四条 承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效,第三人对租赁物造成损失,承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的,出租人可以解除合同。

河南新闻奖名专栏



以案说法

本栏目征集协办单位

联系电话:13903920602



新浪微博 腾讯微博

(关注本栏目微博可阅读往期“以案说法”案件并参与互动)

本栏目欢迎提供新闻线索
联系电话:13903920602
13569635421
13938007252

短 评

租房务必弄清“房东”身份和权限

□夏国锋

经常租房者可能会发现这样一个现象,无论是房产网站发布的信息还是中介公司提供的租赁房源,双方签合同很难见到房主,而是与越来越多的“二房东”签订合同。

所谓“二房东”,就是指将房屋以高于原租金的租金转租他人的房客。

究其原因既有房主嫌麻烦只管收租对“二房东”睁只眼闭只眼的纵容,也有“二房东”们的刻意隐瞒,当然还有租房人粗心大意不去细究。

殊不知,租赁这样的房屋很容易产生纠纷。比如,转租人就同一房屋订立数份租赁合同产生的纠纷;因第三人承租人拖欠租金导致房东主张解除合同的纠纷;第三人擅自改变房屋结构产生的纠纷;出租人

合法的房屋转租应具备以下要件:经过了房屋出租人的同意,具体形式包括,在租赁合同中明确表示同意承租人转租;签订租赁合同后又以书面形式(或有证据证明的其他形式)表示同意承租人转租。

转租后,承租人与出租人的租赁合同继续有效,即:负担向出租人交付房租的义务以及依照合同约定对出租人负担的其它义务,仍应由承租人负担。

承租人与次承租人之间的权利义务关系,依照他们之间的合同约定。次承租人对租赁物造成的损害,由承租人对出租人承担赔偿责任,承租人另行向次承租人追偿。

签订合同时,房租包含的内容有哪些,水、电、暖、天然气和物业管理费由谁承担,应明确界定;租赁期限、房租支付时间和付款方式必须清楚明白;房屋转租期限应在转租人剩余的租赁期限之内,应对能否转租作出约定,要明确违约责任;转租前结清相关费用以免被物业要求承担不应承担的费用等。

当发生纠纷时,当事人可先行协商,协商不成的,可通过仲裁或民事诉讼解决。



近日,我市首次博士后管理工作座谈会在市人民医院召开,全市11家博士后研究机构参加了会议。博士后科研工作站、研发基地是高端科研机构,我市拥有十余家这样的机构,充分说明我市的科研实力,这对我市的生产研发、经济发展及市民身体健康意义重大。

张焕云 摄

讲党性 比奉献 树形象 促发展

做事业发展的带头人 当人民群众的贴心人

——市交通路政管理处党建工作综述

◆提高服务效能——

做到权为民所用、利为民所谋

8月1日23时许,市交通路政管理处接到省高警局路警联合指挥中心的指令,一辆皖K牌照涉嫌超限运输的大型运输车辆已驶入京港澳高速鹤壁段。随即,路政处执法人员马上集结,迅速到达指令地点,后经调查取证,执法人员认定该辆货车无超限运输许可证擅自行驶高速公路,属于违法超限运输。

那几日的气温高达40℃,路政处执法人员头顶烈日给车主讲解办理超限运输许可证的相关流程,并陪同车主到市行政服务中心办理了相关许可手续。在办完超限运输许可证并查验完毕后,路政处执法人员全程护送该车驶出京港澳高速安阳北收费站。

“通过路政处执法人员耐心的讲解,周到、细致的服务,拉近了司机与执法人员的距离,也让我们认识到了违法超限运输的后果严重性。”司机张先生赞扬,路政处执法人员通过文

明执法维护了交通路政队伍的良好形象。

这只是市交通路政管理处开展党建工作,改进工作作风,强化服务理念的一个缩影。公路施工现场、建筑控制区,随处都可见路政处党员干部艰苦奋斗、冲锋在前的身影,共产党员任劳任怨、率先垂范的精神被他们诠释得淋漓尽致。

在党的群众路线教育实践活动中,为使活动取得实效,进一步为群众、企业提供高效便民服务。7月以来,路政处工作人员先后走访了鑫大化工机械有限公司、起运机械制造有限公司等多家企业,听取了企业负责人在运输超限不可解体货物过程中遇到的困难和意见。

“通过走访,路政处与生产企业建立了信息沟通联系机制,并通过开展‘法律进企业、服务到身边’等服务措施,解决企业难题,提高行政办

事效率,为实现我市交通路政服务‘零障碍’打下了基础。”副处长唐海付介绍。

市域高速公路能否安全顺利通行关系着我市的对外形象及过往车辆的行驶安全。为强化服务型机关建设,路政管理处通过强化宣传、规范管理,使市域高速公路路政达到了“六个一”标准,即:无一起公路“三乱”行为、无一起投诉事件、无一起负面报道、未出现一起安全责任事故、无一处新增违章建筑、辖区每个高速公路入口每天超限车辆上站不超过一辆。通过不懈努力,市交通路政管理处受到省交通运输厅和省厅高管局的肯定和认可。

为更好地服务为民,路政处加大了路政巡查频率,提高了快速应对突发事件的处置能力,保障了我市交通运输等方面的安全,做到了权为民所用、利为民所谋。

◆做事业发展的带头人——

发挥“一面旗、一团火、一盘棋”作用

“党员干部队伍建设是基层组织建设的关键,市路政处紧扣‘正身、务实、干净、廉洁、常省’的要求,全力打造一支政治合格、思想先进、作风优良、纪律严明、技术过硬的党员干部队伍,充分发挥党组织的核心领导作用和党员的先锋模范作用。”路政管理处党支部副书记李长生表示。

据了解,通过组织全体党员学习观看《焦裕禄》、《杨善洲》、《周恩来的四个昼夜》、《平迹》等影片,到濮阳市警示教育基地、西辛庄村参观学习,聆听了李连成书记“当干部就应该能吃亏”为内容的党课,有效净化了该处党员的心灵,强化了干部职工的责任意识。

“强化培训打造学习型党组织,是党建工作的重要组成部分。”李长生介绍,路政处坚持学习教育制度化,开展每周四学习日活动,由各科室轮流组织学习国家方针政策、上级相关文件精神和业务知识等,并针对学习

情况进行讲评,提高学习效果。

同时,注重学习形式多样化、生动化和专业化,通过邀请交通法律法规专家讲座,观看执法视频,学习执法案例等多种学习培训形式,增强了培训的实效性,提高了执法人员行政效能,提升了基层执法人员的综合素质。

与此同时,路政处以“警示教育”、“弘扬雷锋精神·构建和谐鹤壁”等形式为载体,以爱国主义教育、学模范、见行动”、“重温入党誓词”等教育为形式,深化党员职工对党务公开工作重要性的认识,营造了脚踏实地、埋头苦干的良好氛围,引导党员干部树立了正确的政绩观、人生观、价值观,把精力用在干事创业上,充分发挥好“个人形象一面旗、工作热情一团火、谋事布局一盘棋”作用。

全处通过开展“创建人民满意公务员示范单位”活动,强化责任意识,带头团结协作,提倡无私奉献精神,

激发了党员勇于开拓、拼搏进取的精神。在全处迅速掀起了一股人人争当先进、人人学习先进的热潮。

通过开展这些活动,全处不少政治立场坚定、思想成熟、符合入党条件的同志加入了党组织,为党组织注入了新鲜血液,增强了党组织的活力。在各项活动中,党员处处发挥先锋模范带头作用,已成为路政处发展的顶梁柱。

路政管理处也先后涌现出了不少先进典型。唐海付2004年被查出患有肝纤维化,为了不影响工作,10年间他一边依靠药物治疗一边带病工作,直到今年大年初一病倒在值班岗位上,吐血住进医院。

做过肝移植手术不满3个月,唐海付又回到了工作岗位上。唐海付充分发挥了一个党员的模范带头作用,被省交通运输系统授予了2014年“五一劳动奖章”。唐海付身先士卒的工作精神也成为了全处干部职工学习的榜样。

◆做群众的贴心人——

把“为了谁、依靠谁”引向深入

9月5日,在中秋节即将来临之际,市交通路政管理处组织党员干部来到结对帮扶的淇滨区上峪乡纸坊村,看望慰问了因病致贫村民周玉平和孤寡老人肖桂花。拿着大家送来的慰问品,肖桂花老人流出了激动的眼泪。“感谢路政处的领导,让我感受到了党和政府的温暖。”肖桂花老人激动地说。

“今年以来,路政处陆续开展了20多次社会关爱行动,以更接地气的方式进一步转变工作作风,加强与群众的血肉联系。”总会计师张莉告诉记者。10月2日,为庆祝“九九重阳节”,弘扬尊老、敬老、爱老的传统美德,路政处的宋荣青、白凤芹还代表我市参加了在郑州举行的“浓浓敬老情”广场舞交流活动。

一年来,路政处干部职工慰问了上峪乡纸坊村老支书和因病致困村民;组织参加了中国(鹤壁)民俗文化节志愿服务活动,为游客引路,维护秩序,搀扶行动不便的游客;三八妇女节开展了义务植树活动;清明节开展了“缅怀先烈,立报国之志”扫墓活动和义务植树活动;端午节和儿童节到市社会福利院慰问看望残障儿童和工作人员;“八一建军节”开展了慰问转业老军人活动。与此同时,路政

处把“为了谁,依靠谁”引向深入,开展了“三爱三带头”活动。9月22日~9月24日,在淇滨区九州路与华山路路口开展了为期4天的文明宣传志愿服务活动,引导市民文明出行,并到社区、车站、候车亭等处打扫卫生实施清洁家园行动。

日前,路政处收到了来自西北农林科技大学申雪懿写的感谢信。“感谢你们5年来在学习上、生活上的帮扶,没有你们,我不可能考上梦寐以求的大学……”申雪懿在信中表达了对路政处的感激之情。

据了解,为进一步转变工作作风,密切联系群众,路政处还制定了《派驻人员基层活动实施方案》,制定派驻人员下基层时间安排表,动员和组织全处广大干部职工深入基层、深入群众,帮助解决实际困难和破解难题,感受体验基层工作生活,倾听群众意

见。

通过深入基层等一系列党建活动,路政处的党员们纷纷表示,结合交通路政实际,广大党员建立了与人民群众沟通的多种渠道,保持了与人民的血肉联系,也扎紧了作风的篱笆,提高了服务质量,树立了党的威信。

“机关工作人员通过深入一线,对交通路政管理工作有了更直接更全面的认识,使理论知识与实践执法得到了有机结合。”副处长唐海付表示,路政处还组织开展了“我为单位建言献策”活动。广大干部职工从自身存在的问题、对科室、单位和领导干部的意见建议等五个方面,集思广益、畅所欲言,为交通路政健康发展提出了建设性的意见建议,通过开展,发挥大家的集体智慧,共同推进了交通路政事业健康和谐发展。

(张新华)



路政党建