

没有经过业主同意多次转租商铺 谁该交房租?

2016年,金湾区的曾某良收到了来自法院的传票,从此陷入了近两年的诉讼纠纷当中。他万万没想到这场官司的起因竟然是五年前已经转租出去的商铺。

文/本报记者 许晖

事件起因 原租户多次转租商铺 业主两年没收到租金

原来,2007年曾某良租了业主李某良的商铺,经营起宾馆生意。2011年,曾某良将宾馆转租给廖某辉,两人签订合同约定由廖某辉向业主李某良交房租和水电费等费用。

2013年,因为生意不好,廖某辉把宾馆转租给李某根,并签订合同约定由李某根向业主李某良交房租和水电费等费用。

本来一切风平浪静,可

是从2014年10月开始,业主李某良就再没有收到房租。经过多次协商都没有结果,李某良向金湾区人民法院提起诉讼,要求曾某良支付欠缴的租金和违约金。

一审判决 原租户向业主支付租金及违约金

一审判决曾某良应向李某良支付自2014年10月以来的租金以及违约金。曾某良不服一审判决,上诉至珠海市中级人民法院。

曾某良认为,他将商铺转租给廖某辉后,廖某辉又将商铺转租给李某根,这个事情业主李某良是知道而且同意的,因此曾某良不再是这个商

铺的承租人,李某良不应该要他支付房租和违约金。李某良否认曾某良的说法,表示自己不知道商铺两次被转租的情况,而且也没有同意。

二审判决 驳回上诉 维持原判

珠海中院经审理认为,本案的争议焦点在于没有经过业主同意多次转租房屋的,租金和违约金应该由谁支付,以及支付给谁。

给廖某辉,但业主李某良与作为承租人的曾某良之间的租赁合同仍然有效,李某良仍然有权要求曾某良支付租金和违约金。

人。按照合同的规定,廖某辉不交租金的话,李某良还是可以要求曾某良承担违约责任的。

法院认为,按照合同的规定,合同只对签订合同的当事人有法律效力,承租人曾某良与承租人廖某辉签订的转租合同、承租人廖某辉与承租人李某根签订的转租合同,都没有业主李某良的签字,与李某良没有关系。业主李某良与承租人廖某辉、李某根没有订立口头或书面合同,不能直接要求廖某辉或李某根支付租金。尽管曾某良已经将商铺转租

法院认为,虽然曾某良与廖某辉之间签订的转租合同约定“廖某辉同意代替曾某良向李某良履行该租赁合同”,但是因为这个约定没有经过业主李某良同意,所以对李某良不产生法律效力。即使李某良同意了约定,也仅仅表示李某良可以接受由廖某辉替曾某良支付租金等费用,而曾某良依然是与业主李某良之间的租赁合同的债务

法院认为,就算曾某良与廖某辉在转租合同中约定将权利义务全部转让给廖某辉,由于曾某良与廖某辉签订的转租合同上没有业主李某良签字,而且李某良始终没有表示同意曾某良退出租赁关系,免除曾某良的义务,债务仍然没有转移,曾某良仍然有支付租金的义务。

珠海中院经依法审理后,认为一审判决认定事实清楚,适用法律正确,驳回上诉,维持原判。

法官提醒 转租时最好由房东重新订立合同

本案承办法官曾艺能提醒,日常生活中类似的情况常有发生,为避免各方的权利义务纠缠不清,转租的时候最好由房东直接与后来的承租人重新订立新的合

同。如果由转租人与后来的承租人签订合同,那么应该在转租合同中写明把转租人与房东的租赁合同权利义务转让给后来的承租人,并让房东在转租合同上

签名,以书面的方式确保房东知道而且同意权利义务转让。沟通往来、谈好的事情尽量用书面方式确定下来并签名,以便发生争议的时候有据可循。

高栏港区食安办组织开展联合执法检查 严厉打击食品保健食品欺诈和虚假宣传

本报讯(记者康振华)为严厉打击食品、保健食品欺诈和虚假宣传等违法违规行为,切实维护消费者健康和合法权益,8月28日上午,高栏港区食安办组织该区卫生监督、市场监管、公安、海关等食品保健食品欺诈和虚假宣传整治工作领导小组成员单位对辖区食品、保健食品经营单位开展了联合执法检查,查扣可疑食品

2批次。本次联合执法行动,共出动检查人员12人次,出动车辆4台次,检查食品保健食品经营单位4家。通过检查,发现问题2处,查扣可疑食品2批次。主要检查是否存在无证经营或超范围经营食品保健食品等违法违规行为;是否建立并落实食品安全管理制度;是否存在疾病预防和治疗功能

等虚假宣传行为等。

本次检查在检查的同时,执法人员也现场做好普法宣传和科普教育工作,在保健食品经营场所张贴保健食品标志、消费提示、高栏港经济区食品保健食品诚信经营承诺三字经等内容,告知经营者要依法依规经营,提醒现场的老年消费者要理性消费,严防消费陷阱。

男子喝醉酒后开车回江门 途中不敌醉意 停车桥底大睡

本报讯(记者何锐坡 通讯员杨小江)近日,一名男子在酒吧喝酒之后醉驾被交警查处。

8月29日,拱北交警大队在前山立交桥附近巡逻。李警官发现一辆白色丰田小车停在前山立交桥一层掉头口处,许久都没有动静。于是走上前查看情况。

透过车窗,李警官看到一黑衣男子竟趴在方向盘上睡大觉。李警官拍了拍车窗将男子唤醒,男子抬起头呆呆地看着窗外的交警,慢慢摇下了车窗。男子双眼布满血丝,脸色泛红,一股浓郁的酒精味惹得李警官眉头紧锁。李警官让男子下车吹气,可男子并不配合,反复吹了4、5次都没吹成功,李警官只好通知附近执

勤的同事过来协助处理。

可男子依旧不买账,大呼自己没喝酒没开车。满身酒气却还为自己找借口的人交警见多了,直接告诉男子这一路都有监控视频。一听到监控,男子一下子就蔫了,只好乖乖配合吹气,结果数值直接破百,远超醉驾标准。

据调查,男子姓叶,江门人。8月28日晚10点半左右,叶某驾车从江门来到珠海,打算去澳门游玩。可到了拱北口岸才发现签证已经过期,澳门是去不成了。就开车到南屏某酒吧喝酒,直到凌晨三点多,叶某才打算开车回家。但行驶到前山立交桥路段时,叶某抵不住困意,眼皮开始打架,于是干脆把车停在掉头口,呼呼大睡。

南虹社区 开展道路安全教育活动



孩子们认真听交通安全课。

南虹社区供图

本报讯(记者宋爱华)要开学了,上学的路上安全吗?8月31日,梅华街道南虹社区举办青少年安全教育活动,为社区的孩子们上了一堂交通安全课。

为加强社区青少年和异地务工人员子女的安全意识,让孩子们在开学后安全上学,南虹社区举办了这次活动。社工首先询问了孩子们上学出行的方式,80%以上的孩子选择了公交出行,而且大部分是独自一人坐公交上学。那么在坐公交上学的路上会有什么样的安全隐患呢?“有的小朋友过马路不走斑马线。”“红灯时有人还过马路,我不知道要不要一起过。”针对孩子们

的问题,社工讲解了各种交通规则,然后强调必须严格遵守,这样才能保护自己。随后社工播放了小学生道路交通安全视频,通过视频,让孩子们学会识别各种道路安全标识、懂得辨别各类危险的马路行为,如不能横跨马路、不能在马路上嬉戏打闹……

“开学前为孩子们敲响道路交通安全警钟很有必要,毕竟孩子们年纪小,难免有时会因为贪玩导致安全隐患。”南虹社区有关负责人表示。家长们更是为这样的活动点赞,一位外来务工人员感激地说:“平时我们忙着做生意,都没时间管孩子,社区为孩子们上安全课,真是做了一件大好事。”