

房东将房子租给中介公司，中介公司按约将房子转租给房客——

『二房东』跑路，房东能否直接向房客主张租金

□ 薛原

房屋中介收取租金后“跑路”，房东一纸诉状要求房客支付租金，针对中介的违约责任，房客应当予以承担吗？

2022年6月，张某某与中介公司签订《房屋出租委托合同》，约定张某某将某公寓4号楼1602号房屋委托至中介公司对外出租，出租期限36个月，自2022年6月10日起至2025年6月9日止。当日，张某某将案涉房产交付中介公司。后中介公司与李某签订《房屋租赁合同》一份，约定李某租赁上述房屋，租赁期限自2022年11月1日至2023年10月30日止，共12个月，房租每月1000元。李某于2022年10月向中介公司支付12000元房租及1000元押金。然而，自2022年12月后张某某再未收到中介公司支付的租金，且与该公司失联，故张某某诉至法院，要求房屋占用人李某支付2023年1月起至搬离之日的房租。经查明，李某于2023年10月搬出租赁房屋。

本案的争议焦点是张某某是否有权向李某主张房租？法院审理认为，张某某与中介公司签订的《房屋出租委托合同》、中介公司与李某签订的《房屋租赁合同》系当事人真实意思表示，不违反法律、行政法规强制性规定，合法有效，法院予以确认。合同当事人应按合同约定享有权利、履行义务。张某某要求李某支付自2023年1月1日至搬离之日止，按每月1200元计算的房屋占有使用费，李某不予认可。法院认为，张某某、李某均认可于庭审当日即2023年10月25日办理了案涉房产的交接，故应视为李某已于该日搬离案涉房屋，张某某要求李某支付房屋占有使用费的期间即2023年1月1日至2023年10月25日，系李某自中介公司处租赁案涉房产的期间，包含在张某某与中介公司签订的案涉房屋租赁期间之内，李某已向中介公司支付此期间的租金，故张某某要求李某支付此期间的房屋占有使用费，于法无据，法院不予支持。最终，法院依法判决驳回了张某某的诉讼请求。张某某不服，上诉至二审法院，二审法院审理后判决：驳回上诉，维持原判。

析法：

委托中介出租房屋已成为当今房屋租赁市场的常态，为了更加方便灵活，房屋中介常常先与房东签订租赁合同，取得房屋使用权后，再以中介名义与租客签订合同，从而赚取差价。而一旦中介“跑路”，另外两方的权利应当如何维护？针对承租人（转租人）“跑路”，次承租人能否对抗出租人的问题，需要从转租行为，以及承租人和出租人之间的权利义务关系来考量。

民法典第七百一十六条规定，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；第三人造成租赁物损失的，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。本案中，承租人或次承租人对抗出租人的权利主要基于具体的租赁合同和上述法律规定，在转租的情况下，承租人与出租人、承租人与次承租人之间的租赁合同均有效。如果次承租人按照租赁合同的约定履行了义务，且转租行为得到了出租人的同意，那么次承租人在面对出租人时享有一定的抗辩权。如果转租行为未经出租人同意，出租人可以选择与承租人解除租赁合同，并可以要求次承租人返还租赁物。但无论是上述哪种情况，出租人都不能直接向实际承租人即次承租人主张违约责任，因为根据合同相对性，次承租人与出租人之间没有合同关系，承租人才是适格当事人。

本案中，李某占有使用案涉房屋系依据其与中介公司签订的《房屋租赁合同》，且李某已经向中介公司支付了租赁费用，而李某占有使用案涉房屋的期间亦在张某某将案涉房屋租给中介公司的租赁期间内。因此，张某某与李某并非各自合同的相对方，其无权向李某主张租金。

系方式、照片、视频、文件资料、账号等大量个人信息、虚拟财产等电子数据。上述电子数据具有经济价值和人格属性，应受法律保护。乘客应当妥善保管自己的手机，如手机遗失，应当及时求助处理，以免导致不必要的财产损失，以及使手机中的个人信息、数据遗失和长期处于泄露的风险中。

对于网约车服务提供者，无论是实际提供用车服务，还是撮合用车需求与服务，都是网约车服务的组成部分，其依法应当保证运营安全，保障乘客合法权益。当发生司乘纠纷时，网约车服务提供者要积极配合核实查证、提供相关信息，促进纠纷的便捷高效化解。

对于网约车司机，其负有保障乘客人身和财产安全的直接责任，对于乘客遗忘在网约车上的物品，司机负有归还失主或上交有关部门的责任。对于拾得遗失物后拒不归还的，有可能承担民事侵权甚至刑事侵占罪的法律

费付费信息以及遗失手机抓拍和传回的手机持有者照片等证据，足以认定杨某系原告遗失的手机的拾得人。杨某面对多方问询拒不归还且持续侵占手机，已对原告的财物所有权构成了侵害，依法应当承担返还手机、赔偿损失等民事责任。

在这起因手机遗失引发的侵权责任纠纷中，针对赔偿金额，原告王某遗失的手机系其花费3050元购买的。法院综合考虑该手机的购买金额、使用年限等因素，同时，手机上存储了用户的联系方式、照片、视频、文件资料、账号等大量个人信息，这些数据具有经济价值和财产属性，也应受法律保护，对此，杨某依法应予赔偿。

最终，判决网约车司机归还所拾得的手机，如无法归还该手机，则赔偿原告手机损失费2000元、手机资料遗失损失费400元、寻找手机产生的交通费150元，共计2550元。

在信息时代，手机尤其是智能手机中，往往存储着用户的联

析法：

近年来，网约车已成为人们日常出行的重要交通方式。与此同时，乘客因搭乘网约车产生的人身、财产损害纠纷日益成为社会广泛关注的焦点。

民法典规定，拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门。拾金不昧是中华民族的传统美德，无论是从法律规定还是道德要求来看，遗失物的拾得人有义务将遗失物及时返还权利人。

本案中，法院审理认为，原告遗失手机事件发生后，该网约车平台和网约车实际运营公司多次联系杨某，对杨某作出了调度封禁、不予派单的处理，已尽到了管理职责。杨某侵占原告手机的行为系个人行为，与其履行的网约车服务本身无关，上述公司不应承担相应赔偿责任。

根据原告举示的行程单、车

银行放贷后，未在贷款合同保证期间内主张保证责任——

保证人可不用再担保还款

□ 徐倩倩

2021年6月16日，陆某向银行出具了一份《同意担保承诺书》。该承诺书明确表明：陆某自愿为借款人姜某在某银行办理的26万元贷款授信业务提供保证担保（具体每笔借款的金额、期限及利率以借款凭证上的记载为准），并声明对借款的用途和原因等事項已充分了解，承诺在授信期限及授信额度内自愿承担连带保证责任。同日，姜某从某银行借款20万元，该笔贷款于2022年6月15日到期。

贷款到期超过六个月后，由于姜某未能按照约定还本付息，银行将姜某和陆某共同诉至法院，要求借款人姜某承担还款责任，同时要求保证人陆某承担连带清偿责任。在庭审过程中，某银行向法院提交了两张照片作为证据，以证明银行已于2022年9月24日向陆某进行了贷款催收。对此，被告陆某辩称，银行未在法律规定的时限内对自己进

行催收，保证期已过，因此自己不应承担任何责任。

法院最终判决被告姜某向银行偿还20万元借款及利息，并驳回了某银行要求陆某承担连带清偿责任的诉讼请求。一审判决后，某银行提出上诉，二审法院驳回上诉，维持原判。

析法：

按照民法典规定，在未约定保证期间的情况下，不论是一般保证还是连带责任保证，保证期间均为主债务履行期限届满之日起6个月，债权人未在保证期间请求保证人承担保证责任，的保证人不再承担保证责任。

本案中，陆某向某银行出具了《同意担保承诺书》，而某银行接收了该承诺书且未提出任何异议，因此，双方之间的保证合同依法成立。本案的争议核心在于，银行是否在法定的期间内向被告陆某进行了贷款催收。

根据民法典第六百九

未保价快递邮寄中破损，损失如何赔

□ 薛振武 邵怡昕

近年来，随着社会经济的发展，人民群众对快递的需要不断增长，通过快递来寄送物品已成为日常生活的一部分。然而，快递过程受到集装运输、多式联运等因素的影响，不可避免存在一定的损毁和丢失的风险。寄件人和快递公司常常会因为快递损毁或丢失后的赔偿问题产生纠纷。近日，法院审结一起快递损失索赔案件，最终对寄件人主张的40万元的赔偿主张仅支持2.7万元，这是为什么呢？

甲科技公司是一家科技推广服务企业，主要经营计算机系统服务、计算机软件及辅助设备销售等。因业务需要，甲科技公司与乙快递公司签订长期的快递服务合同。服务合同中明确约定了赔偿条款和保价条款。

2018年双方签订该快递服务合同后，甲科技公司通过乙快递公司寄送电子产品，会根据实际寄送物品情况选择是否保价。五年的合作中，甲科技公司的快递从未出现损失。2023年7月，甲科技公司像往常一样寄送快递，快递的内容为数万枚电子芯片，自行打包、缠胶

带后交给快递员，运费2711元，且未选择保价服务。但次日下午快递被签收后，甲科技公司得知部分快递破损，经过一个月的清点，甲科技公司统计出快递共损失40万元。

甲科技公司认为乙快递公司存在过错，导致快递在运送中出现损坏、丢失的情况，快递签收时已经破损，故甲科技公司将乙快递公司诉至法院，请求判令快递公司赔偿货物损失40万元。

但乙快递公司称其只同意赔偿27110元，理由是甲科技公司无法证明快递签收时已破损，且未选择保价服务，应按照合同约定的未保价快递赔偿标准，即最多免除本次运费再赔偿九倍运费。

最终，法院判决乙快递公司向甲科技公司退还运费2711元、给付货物损失费24399元，共计27110元。

析法：

快递运输中存在不可控的挤压、冲撞等风险，寄件人可以采取分票寄递、保价等手段降低风险。快递服务通常是按照快递的重量而非价值来收取快递费，故快递保价是

快递行业的通用做法，保价服务允许客户对寄送的物品声明价值，并支付相应的保价费用。

本案中，双方在快递服务合同里有约定赔偿条款和保价条款：“如果寄件人邮寄价值超过1000元的贵重物品，应在邮寄时如实声明价值，选择保价服务；选择保价后，快递公司按照快递价值收费，并按照快递实际损失价值赔偿。如果寄件人未保价，对于快递的损失，快递公司将免除本次运费，并在九倍运费的限额内赔偿。”该条款由快递公司预先拟定，并以以下划线的方式明确标注，经过双方共同签字盖章。

法院认为，依照《中华人民共和国民法典》第四百九十六条规定，格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。

本案中，赔偿标准和保价条款属于格式条款，乙快递公司通过下划线的方式尽到提示义务，且甲科

技公司曾多次使用保价服务，故应认定该格式条款有效。甲科技公司虽主张签收电子芯片快递时包裹有损坏，但未能证明包裹已当场验视，仅提供收到快递五小时后拆封快递后的证据，不能证明快递签收时是否破损，且难以排除在此期间快递因其他原因致损的情况。

甲科技公司明知合同约定的保价条款而未保价，应当视为自愿约定承担可能的不利后果。结合双方证据，不能证明乙快递公司存在故意或重大过失的情形，亦不能证明快递的损毁和遗失系在运输过程中出现，故应当由乙快递公司按照合同约定，“免除本次运费，并在九倍运费的限额内赔偿”。最终，法院判决乙快递公司向甲科技公司退还运费2711元、给付货物损失费24399元，共计27110元。

本案中，原告没有充分证据以证明快递损毁与快递运输直接相关。此外，快递公司也就快递保价条款对甲科技公司尽到了必要的提醒义务，且寄件人明知快递保价条款而不保价，故发生快递损失时只能按照合同约定获得一定倍数的快递费作为赔偿。

企业因为经营问题按照程序裁员，并与被裁员的劳动者协商解除劳动合同关系——

如此情形下企业应否支付经济赔偿金

□ 冯静

员工遭遇企业裁员，后经劳动仲裁后不服，向法院起诉，要求企业支付经济赔偿金，而法院审理查明，对支付经济赔偿金和赔偿金问题给出了答案。

原告王某向法院起诉主张自己于2016年8月1日到被告某厂上班，工资为每月10000元。原告在被告处工作至2023年10月31日。2023年11月，被告因长期停产作出裁员方案，对被裁员人员确定补偿方案并将裁员时间确定为2023年12月31日，全部被裁人员于该日和被告解除劳动合同关系，被告将裁员方案报工会征求职工代表意见，同意后报劳动行政部门。原告在被裁人员之中，原告认为被告对其经济补偿14000元的数额过低。原告曾经向劳动人事争议仲裁委员会申请劳动仲裁，仲裁机构裁决：由被告给付原告经济赔偿金33239.25元；驳回了原告的其他仲裁请求。原告不服该裁决，向法院提起诉讼。

析法：

法院调查认定，原告在 and 被告解除劳动合同前12个月平均工资为5696.16元。被告因为长期停产确定具体裁员方案后，报工会并经职工代表同意后报劳动行政部门，被告的裁员程序不违反相关法律规定，原告要求被告支付经济赔偿金的理由不充分，法院不予支持。但被告应该按照法律规定支付原告经济补偿金。原告在 and 被告解除劳动合同关系

前有工资记录的12个月平均工资为5696.16元。法院判决被告支付原告经济补偿金的数额为31328.88元，驳回原告王某的其他诉讼请求。

《中华人民共和国劳动合同法》第四十一条规定：企业经营严重困难的，需要裁减人员二十人以上或者裁减不足二十人但占企业职工总数百分之十以上的，用人单位提前三十日向工会或者全体职工说明情况，听取工会或者职工的意见后，裁减人员方案经向劳动行政部门报告，可以裁减人员。第四十六条规定，依照第四十一条第一款规定解除劳动合同的；用人单位应当向劳动者支付经济补偿。第四十七条规定了经济补偿的发放标准。第八十七条规定：用人单位违反本法规定解除或者终止劳动合同的，应当依照本法第四十七条规定的经济补偿标准的二倍向劳动者支付赔偿金。

本案中，被告对原告的补偿数额，不符合法律规定的标准，经法院确定补偿标准后依法作出判决。原告要求给付赔偿金的诉讼请求，因为被告裁员的程序合法，与原告解除劳动合同的过程没有违法情况，要求给付赔偿金的诉讼请求不能得到支持。

本案中一个关键的问题就是在被告是否严格按照法律规定的相关程序进行裁员，是否按照法律规定标准对被裁员劳动者予以补偿。如果程序违法，则用人单位构成违法解除劳动合同，按照《中华人民共和国劳动合同法》第八十七条的规定，就应该向劳动者支付经济补偿金双倍的经济赔偿金。