



主持人语

本报维权邮箱自开通以来，已经有很多读者来信咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

对于您的疑惑我们会记录下来，并在一个月内予以解答，所以请务必留下您的有效联系方式。

与此同时，我们还会将问题和答复刊登在以后几期的本版位置，请您留意查看。

【友情提醒】

维权邮箱：
fzbwqrx@126.com

开发商售商铺声称“包租”运营商标合同设下“陷阱”

□记者 王建慧

退休工人秦老伯看到开发商打出广告宣传：购买商铺 10 年包租，前 3 年收益预先抵扣房价。秦老伯本想通过包租获得收益，来弥补养

【事由】

秦老伯说，3 年前，他相信了开发商打出的“购买商铺 10 年包租”的广告，购买了一套某商铺并做了产证。后来开发商入股组建了一家运营公司，他与该运营公司签订了一份 10 年的运营合同。按照该合同，从第 4 年起，每过半年可收取一次商铺收益，如果随意中断合同则属于违约行为，需要作出相应的经济赔偿。而事实上商铺一直没有对外招商和出租。3

【分析】

在这样的情况下，秦老伯该如何维权？我们请上海恒业律师事务所崔瑶律师作一分析，并为秦老伯支支招。

“售后包租暗藏许多风险，因此该行为已被明令禁止，可目前楼市上仍有不少变相售后包租的现象存在。”崔律师分析认为，开发商与运营商虽然具有股权关系，甚至是“父子关系”，但在法律上，这两者都是独立的法人，独自承担权利和义务，这就如同父亲和儿子是两

老生活，没想到却带来了烦恼，事情进展并非秦老伯想像得这样顺利。3 年后，运营商提出中止合同退回商铺。秦老伯不同意，于是便将其告上法庭，主张相应赔偿。然而法院判决“解除合同，但不支持赔偿主张”。

年后，秦老伯并没有按时收到租金，运营商发函通知秦老伯商议商铺事宜。见面后，运营商口头提出让秦老伯退回商铺。秦老伯认为，运营公司中止合同属于违约行为，应该作出相应赔偿，但遭到对方的拒绝。

秦老伯以为自己理由充足，便去法院起诉运营商，要求以此解除商铺运营合同并按合同主张赔偿。但法院判决解除商铺运营合同，但不支持赔偿主张，还要秦老伯承担诉讼费。理由是开发商和运营商是两个独立法人主体，而且商铺运营

个独立的成年人，父亲欠下的债务，在没有特别约定或法定的情形下，儿子是没有义务去偿还一样。

崔律师说，即便法院知晓开发商与运营商是“父子关系”，或者开发商曾宣传运营商包租，但因为秦老伯是与运营商签订的合同，而合同中运营商并未承诺“包租”，所以这就是法院不能作出“由开发商承担赔偿责任”的判决原因所在。

“在民事诉讼中，根据谁主张谁举证的原则，秦老伯起诉运营商，主张其违约并承担违

律师表示，合同中没有“包租”约定，如果认为运营商有“包租”承诺，必须提供有关证据，否则就是举证不力。建议秦老伯向法律专业人士求助，希望能找出被忽略的证据，维护秦老伯的合法权益。

合同没有“包租”文字；其次是秦老伯起诉运营商违约证据不足。这让秦老伯不能接受。

一审败诉后，秦老伯不服。“明明我是受害者，为什么还得不到法院的支持？”秦老伯说，开发商和运营商是“父子关系”，商铺一直没有招商和出租，并不是市场因素，完全是人为因素。“现在运营商口头提出退回商铺，这不是明显违约吗？”秦老伯说，他是一个退休老人，原本想购买商铺包租有点收益，可弥补养老生活，没有料到却上了当。

约责任，应当提供支持主张的真实、客观的证据。”崔律师表示，现在秦老伯与运营商的合同中并没有“包租”约定，如果秦老伯需要证明开发商的包租承诺就是运营商的包租承诺，那么必须提供有关的证据，否则秦老伯只能承担举证不力的法律后果。

因此，崔律师建议秦老伯向法律人士寻求帮助，看看能否由专业的法律人士搜集、固定已经客观存在却被秦老伯所忽略的证据，争取能够将这些证据串联起来形成证据链，从而帮助秦老伯维权。

酒后将车让给同学开也构成危险驾驶罪吗

我平时喜欢喝点小酒，但是坚守酒后不开车这一原则。前不久，我参加大学同学聚会，因为毕业十年才相聚，所以大家都很高兴，因此喝得也很尽兴。活动结束后，我想找代驾司机，却被与我一同前去的同学拦住，并对我说“喝这点酒没事，我开你的车送你回家。”当时我认为应该没事，直接答应了他。然而，行驶途中我们被前来检查的警察拦住，警察进行讯问后发现，我们涉嫌醉驾，就将我们直接扣留。经鉴定，我和同学酒精含量都达 180 毫克/100 毫升以上。后来，警察告诉我，我与我公司同学都涉及危险驾驶罪。请问我坐在副驾驶上，一直没有开车，也构成危险驾驶罪吗？苑先生

【解答】

苑先生，您好！根据《中华人民共和国刑法》规定，在道路上醉酒驾驶机动车的，构成危险驾驶罪，但您没有开车，为什么也构成危险驾驶罪呢？您一定很迷茫吧。那是因为危险驾驶罪是一种故意犯罪的行为，主观上表现为故意或放任的心态实施危险驾驶，这个罪是可以存在共同犯罪的情形的。比如您作为机动车所有权人，明知您同学喝酒了，还将车辆给予您同学驾驶，放任您同学醉酒驾驶，危害公共安全，您就为您同学醉酒驾驶提供了帮助，因此构成了危险驾驶罪的共犯。在此，我们通过这个案例特别提醒大家注意，作为机动车所有人、管理人明知他人饮酒仍借车给他人，或是教唆他人饮酒后驾驶机动车均会成为危险驾驶罪的共犯，因此我们在生活中要注意对身边亲友的醉驾行为予以阻止，切不可教唆醉酒驾驶或为醉酒驾驶人提供帮助。

通过网络发生借贷关系发生纠纷时如何来举证

现在，信息技术高度发达，电子商务、移动支付被广泛推广，很多人都通过微信、

QQ、支付宝等发生借贷关系，一旦发生纠纷，我们该如何举证呢？李先生

【解答】

李先生，您好！根据规定，电子数据是指电子邮件、电子数据交换、网上聊天记录、博客、微博客、手机短信、电子签名、域名等形成或者存储在电子介质中的信息，电子数据属于证据的一种。因此，微信、QQ、支付宝等聊天记录或收付款项的数据，都可以作为电子数据，可在民事诉讼中作为证据使用。但是您所提供证据，需要证明双方具有借贷关系的事实，以及款项给付的事实，形成一个证明主张的借贷关系存在并实际发生的证据链。此外，在证据搜集过程中，还应注意证据的真实性，建议可采取公证等方式及时固定证据。

离婚当事人未按期还款债权人欲申请执行分配

今年 4 月，张某与妻子王某离婚，离婚调解书中载明：“张某、王某在婚姻关系存续期间欠何某借款 75000 元由张某偿还；欠李某借款 30000 元由王某偿还，两项欠款均在今年 6 月底还清。”然而到期后，两人均未还款。今年 9 月，张某作为另一案件的被执行人，被法院扣划了他的存款 98000 元。何某得知后，欲依据被执行人张某与王某离婚调解书，向法院提出参与分配申请。请问在这种情况下，何某能否参与分配？刘先生

【解答】

刘先生，您好！根据《中华人民共和国民事诉讼法》第 236 条规定：“发生法律效力民事判决、裁定，当事人必须履行。一方拒绝履行的，对方当事人可以向人民法院申请执行，也可以由审判员移送执行员执行调解书和其他应当由人民法院执行的法律文书，当事人必须履行。一方拒绝履行的，对方当事人可以向人民法院申请执行。”由此可见，申请执行人是生效法律文书确定的案件权利的当事人。因为离婚调解书的当事人是张某和王某，所以可以持调解书申请执行的也只能是张某和王某。何某不是离婚调解书

的当事人，其虽然是债权人，但依据非当事人离婚调解书申请参与执行分配，主体是不适合的。

借款人擅自变更期限担保人还要担责吗

朋友老王向老李借款 15 万元，我作为老王的担保人，在借条的担保人处签了字，约定借款期限为 3 年。借款期间，老王未经我同意，擅自与老李签订了《还款承诺书》，将还款期限提前了一年。后因老王无力还款，老李将老王和我诉至法院，要求我承担保证责任。在这种情况下，我是否还应承担担保责任？朱先生

【解答】

朱先生，您好！根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》规定，债权人与债务人对主合同履行期限作了变动，未经保证人书面同意的，保证期间仍为原合同约定的或者法律规定的期间。据此，您仍需履行原合同约定的保证责任。

公司广告经营许可证能否转让给他人使用

我朋友是经营广告的，依法申请取得了固定印刷品广告经营许可证，现在由于经营困难，想把固定印刷品广告经营许可证转让给他人经营，请问可以吗？赖先生

【解答】

赖先生，您好！行政许可是指行政机关根据公民、法人或者其他组织的申请，经依法审查，准予其从事特定活动的行为。从以上定义可见，行政许可是一种对特定主体可否从事特定活动进行审查的行政行为，因此该许可具有人身属性，是不可随意转让的，除非有法律、法规规定依照法定条件和程序可以转让的除外。鉴于原《广告经营许可证管理办法》已被废止，您所说的固定印刷品，是否需要办理许可证，办理何种许可证，可根据新的《广告发布等等级管理规定》予以适用。

快递发错货耽误合同能否主张赔偿违约金

我在网上订购了一批货物，物流送货上门后，我发现货物发错了。我的货物要在规定时间内使用，现在物流退货、重新发货，耽搁了我与他人需要履行的合同期限。我要求物流给个说法，物流说，这是发货人的事情，跟送货的物流没有关系。我该向谁提出赔偿？许先生

【解答】

许先生，您好！根据《中华人民共和国侵权责任法》的规定，行为人因过错侵害他人民事权益，应当承担侵权责任。现在您收到的货物因与订购不符而造成的损失，应当由过错方向您赔偿损失，因此建议您先明确发错货的责任人，究竟是发货人写错地址，还是物流发错货物，或是两者兼有之。在您明确责任方后，您有权向其提出赔偿。

小偷入室盗窃监控未拍业主能否向物业索赔

我朋友居住在一个高档小区，物业费比周围高出很多，物业合同承诺提供 24 小时的管家服务，安全防护体系 360 度全方位无死角监控，保证业主安全无忧地生活。但是，去年 11 月份，我朋友家房门被撬，存放在室内的物品被盗一空，连保险柜也被搬走，我朋友报案后一直未破案。他要求调取监控资料，物业说当天视频在维修，未拍到相关画面。后来我朋友了解到，物业未严格执行小区进出管理制度。请问对于我朋友的损失能否要求物业赔偿？赵先生

【解答】

赵先生，您好！根据物业服务合同约定，物业应当提供安全防护体系 360 度全方位无死角监控，以保障业主的安全。现物业既未能按合同约定提供监控资料，也未能严格执行管理制度，物业没有履行安全保障义务，因此对您朋友家的盗窃事件具有过错，您朋友有权向物业主张与其过错相对应的赔偿责任。