



# 转租摊位到期未搬离 房东否认知情欲起诉

主持人语

□记者 金勇

本报维权热线栏目自开通以来，已经有很多读者咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

现“上海法治报”微信公众号“法律服务”通道已开通，您可通过扫描上方二维码，在页面最下方留言处留下您的问题，我们会尽快为您解答。

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。

2017年11月，打算做小生意的常女士租了个摊位，与房东的合同中注明可以转租。后来，常女士将摊位转租杨某，打电话通知了房东。如今，常女士与房东的租赁合同已到期，但杨某却拒绝搬离，房东否认知晓常女士转租

## 【事由】

2017年11月，常女士和房东签订了摊位租赁合同，租赁期限为1年，合同上注明了可以转租。此后，常女士把房子转租给杨某，和杨

## 【分析】

上海恒业律师事务所崔瑶律师分析认为，常女士与房东签订的租赁合同到期日为2018年11月，合同约定了可以转租的条款，现将房屋转租给杨某，且与杨某的租赁期限未超过与房东约定的租赁期限，可见常女士的转租是符合合同约定的。但2018年11月租赁期限届满，在没有特别约定的情况下，常女士应向房东返还房屋。虽然实际未搬离房屋的是杨某，但与房东签订租赁合同的是并非杨某，因此根据合

一事，并提起诉讼，称常女士合同到期不腾出摊位，要求她承担相应的违约责任。对此，常女士觉得自己挺委屈的，不知是否违法了相关的法律。

律师分析认为，根据《中华人民共和国合同法》规定，租赁期限六个月以上的，应当采用书面形式，当事人未采用书面形式的，视为

某也签订了合同，合同上写明到期后应与房东续约，租赁期限到2018年11月。

常女士在办理好全部转租事宜后，随即打电话通知了房东，但是没有电话录音，房东现在不承认常女士打过电话，否认自己知道转租

同相对性原则，仍应由常女士履行租赁合同中返还房屋的义务，否则应承担违约责任。

对于常女士说当时打电话给房东的事实，崔瑶律师表示，根据《中华人民共和国民事诉讼法》规定，当事人对其提出的主张，有责任提供证据，否则应承担举证不能的后果。现常女士没有证据证明自己通知了房东，这对她的应诉是不利的。同时，根据《中华人民共和国合同法》规定，租赁期限六个月以上的，应当采用书面形式，当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。即便常女士打电话通知了房

东不定期租赁。即便常女士打电话通知了房东取得其同意，但鉴于没有签订书面协议，房东也有权让杨某搬离房屋。同时，尽管实际未搬离房屋的是杨某，但与房东签订租赁合同的却是常女士，因此根据合同相对性原则，仍应由常女士履行租赁合同中返还房屋的义务，否则应承担违约责任。

的事。

合同到期后，杨某没有再续交房租，也没有腾出摊位，更没有续签相应的房屋租赁合同。现在房东起诉常女士，说其合同到期不腾房子，要求承担相应的违约责任。

取得其同意，但鉴于没有签订书面协议，房东也有权让杨某搬离房屋。综上，房东起诉常女士是有合同依据的。建议在没有其他证据证明事实主张的情况下，常女士可以考虑与房东进行调解。

此外，常女士在与杨某的合同中写明到期后与房东续约的条款，系常女士与杨某之间的约定，并没有房东的签字认可，这条约定对房东不具有约束力，因此在房东不续约的情况下，常女士将面临因未能向杨某履行续约义务而承担违约责任的风险。

## 商家承诺返物业费 业主抵扣未必合适

开发商在认购书上承诺将返给业主3000元物业费，但注明更换物业公司后此款自动失效。业主入住一年多了，开发商一直未兑现这3000元，而由开发商委派的物业公司每月都会收缴物业费，且威胁业主不缴纳物业费就发律师函。业主们担心开发商拖到一定时间更换物业公司，整个小区2500多户将近一千万元就无法兑现了。开发商拖欠赠送的物业费，现在的物业公司是开发商委派的，业主可以用那3000元抵扣现在的物业费吗？

马先生

### 【解答】

马先生，您好！开发商以返给业主3000元物业费作为优惠条件，吸引业主选择购房，在业主购房后，开发商却迟迟未履行承诺。由此可见，开发商涉嫌虚假承诺，如果双方在购房合同上明确了开发商的该义务并约定了违约责任，业主不但有权要求开发商履行承诺返还3000元物业费，还有权要求开发商按约承担违约责任。

但对于开发商拖欠赠送的物业费，业主是否可以直接以此对抗物业拒付物业费呢，这是值得斟酌的。虽然开发商与前期物业公司或多或少会有些特殊关系，甚至是“自家人”，但从法律上讲，开发商和前期物业公司是两个独立的法人，开发商无权代表物业公司作出免收物业费的决定，同样物业也并没有义务接受开发商对业主赠送3000元物业费的承诺。因此业主无权自行用那3000元抵扣需缴纳的物业费。

但鉴于涉及业主人数较多，且开发商存在虚假承诺等不诚信行为，仍建议开发商尽快与前期物业协调给予业主处理结果。否则业主有权向人民法院起诉，要求开发商承担民事责任，同时也有权对开发商的违法宣传等行为向监管部门投诉。

## 购买住宅使用权 地址出错怎么改

1997年12月，甲职工与单位签合同购买了自住住宅的房屋使用权，但合同中，单位将该住宅的单元门编号错打印成“甲门”，正确的应该是“7门”。1996年底单位将该住宅分给甲职工住。甲职工将户口迁入该住宅时，派出所在该职工户口本住址栏中列明的单元门编号是“7门”。该职工身份证上住址栏中单元门编号也是“7门”。该合同1998年做过公证。代表单位出面办公证事宜的经理说：建设该住宅楼时使用过甲门，甲门和7门是一回事。后来，甲职工发现1997年12月与单位签订的这份购买房屋使用权合同对应的是不存在的房屋，今后如想购买该房屋产权可能会遇到大麻烦。该职工找到公证处，公证处表示：公证不能更改；重新公证需要单位提供当年呈送的原始材料（单位表示已经找不到那些材料了）。甲职工想通过法律程序确认当年购买的是某号楼7门某室，而不是“某号楼甲门某室”房屋使用权，请问具体应该如何操作呢？

龙先生

### 【解答】

龙先生，您好！您可以要求单位出具合同编号勘误的说明后，向公证机构提出复查申请。根据《中华人民共和国公证法》规定，当事人、公证事项的利害关系人认为公证书有错误的，可以向出具该公证书的公证机构提出复查。公证书的内容违法或者与事实不符的，公证机构应当撤销该公证书并予以公告，该公证书自始无效；公证书有其他错误的，公证机构应当予以更正。鉴于您在公证申请表中的“公证内容”一栏，明确写明是7门，公安机关也认定您户籍所在的该单元编号是7门，但单位错将合同中的编号写成甲门，通过这些证据是可以查明房屋的真实编号与公证书中公证内容不一致的。故您有权向公证机构提出复查申请，请求其做出更正。如您对公证书的内容有争议，亦可就该争议向人民法院提起民事诉讼。当然，若在签合同

时，确如经理所说建设房屋时的编号就是甲门，即现在的7门，您亦可以向主管部门核实，由主管部门就甲门就是7门事实开具证明。

## 女方擅自卖房 合同应属无效

前段时间，男方出差近半年，女方擅自和他人签署了房屋买卖合同。对方已经提前知道房子是夫妻二人共有的，男方没有授权女方签署这一合同，没有同意卖房子，女方签了合同，并且还擅自写上了男方的名字。男方知道后不同意卖房子，买方目前还没有支付给卖方一分钱。在这种情况下，该房屋买卖合同有效吗？还需要付违约金吗？

林先生

### 【解答】

林先生，您好！根据《中华人民共和国物权法》规定，不动产可以由两个以上个人共有，处分共有的不动产，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。所涉房屋在夫妻没有特别约定的情况下，应由男女双方共同同意后方可出售，现女方单方签订房屋买卖合同，系无处处分。

根据《中华人民共和国合同法》规定，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。根据您的所述，男方在知晓后，不同意卖房，即未追认出售行为。且房屋尚未办理登记交付手续，购买人也不属于法律规定的善意取得。因此房屋买卖合同面临无效的风险。

合同无效后，因合同取得的财产应当予以返还，有过错的一方应当赔偿对方因此受到的损失，双方均有过错的，应当各自承担相应的责任。故如房屋买卖合同无效，虽然购买方尚未支付房款，但如因此产生直接损失，可以要求有过错的女方赔偿，但如购买方在明知女方无处处分且冒签男方名字的情况下签订房屋买卖合同并

遭受了损失，购买方自身也是有过错的，应承担相对应的过错责任。

## 中介承诺少担契税 差额过高房东反悔

我2019年6月份网签了一份房产买卖合同，该房产满二不满五，签合同时中介跟我们说的是买房只承担很少的契税，其他由卖方承担，有录音为证。但是去网签的时候因为差额个税太高，大概比之前承诺的金额高出两倍多。房东当场反悔，后又翻出合同说是税费应全部由乙方承担。我当时签订中介买卖合同的时候没有经验，没有注意到这点，中介也并未一条一条解读合同。如今，中介费已付，网签也签了，首付也全部给房东了，现在不知道该如何解决差额税的问题？

陆先生

### 【解答】

陆先生，您好！根据《中华人民共和国合同法》规定，依法成立的合同，对当事人具有法律约束力，当事人应当恪守合同约定，履行自己的义务，否则应承担合同约定的违约责任。您签署的合同上明确写明所有税费由您承担，则您应当按合同约定履行。

我相信您在签合同前，有与出售方、中介讨论过税费由卖方承担的事实。但从口头约定在书面约定之前、以及书面协议的效力高于口头约定等角度分析，即便有过口头约定，但书面协议也已更改了之前的约定，故税费承担问题应以书面合同的条款约定为准。除非您的录音或其他材料可以证明，出售方确有欺诈行为足以导致合同可撤销的情形存在。如果您的证据不足以主张合同的撤销或无效，则您不得不承担所有的税费。

对于您称自己没有经验、没有注意到合同约定等说辞，对于一个具有完全民事行为能力人来说，是不能当然成为可以否认签名、不承担税费的合法理由。因此，今后在签署重大合同时，敬请注意合同条款内容，万不可对书面文件掉以轻心。