

如何稳妥地解除合同

□上海君澜
律师事务所
朱静亮

“分手要当面说清楚”，相信这个道理大多数成年人都懂。但是“合同解除以守约方解除合同的意思表示到达违约方，方才发生法律效力”这个浅显道理，却有很多人不懂。

在笔者处理的一起商铺租赁纠纷中，合同解除的意思表示是否到达对方，合同是否被合法解除，成了双方的争议焦点。

这起商铺租赁合同纠纷案中，房东与租客双方矛盾由来已久，因为租客已拖欠多个月房租，早已满足了合同解除的条件。

而因为房东向租客催缴租金，租客也曾多次聚众到客户经营管理处闹事。

房东为此发通知与房客解除了合同，后租客起诉到法院，要求确认房东违法解约，承担违约责任。

笔者作为房东的代理人，参与了整个案件的处理过程，从起草催款函，到与租客谈判，直至最后与其解除合同并公证清场。

因为整个过程由笔者把控，对于细节也比较清楚，因此笔者对于这个案子的结果还是比较乐观的。

但在审查案件证据材料时，却发现客户将《解约通知》发送到了一个从未出现在双方《租赁合同》上的地址。

经与客户确认，才知道这个地址是合同签署前租客与客户的联系地址，但是客户却没有留下任何与租客曾在该地址联系的记录。

这就让原本十拿九稳的案子面临违法解除的风险，对方可能以未收到解除通知，《租赁合同》未被合法解除为由，主张是房东违约。

当然，由于我方程序严谨、证据扎实，最后并未出现如此恶劣的情况。

那么究竟该如何正确地解除合同呢？笔者有如下建议：

首先，通过合同约定双方的联系方式，并约定如有更改，应及时通知对方。

因为解约通知要到达对方才生效，而如果违约方抗辩合同未被解除，就会以不与守约

方见面、不签收守约方任何文件或联系地址变更等方式“耍赖”。

这就需要双方在合同中明确约定联系方式和相关的地址、电话等信息，当然双方如果习惯以QQ、微信方式联系的，最好也把此类信息一并附上。

合同还可进一步约定如一方变更联系方式的，应及时通知另一方，否则不发生效力。

当然，在合同中我们还会约定，如一方按约定的联系方式寄出文件的，寄出后三天即视为对方收到此通知，这样方便双方计算合同解除的期日。

其次，要通过多种方式进行送达。

在之前那个案件中，虽然客户的EMS寄错了地址，但是笔者曾要求客户通过多种方式寄出解约通知，因此客户当时还向租客发送了彩信（即将解除通知盖章后拍摄下来）。

笔者因此要求客户对此彩信进行公证。第一次开庭对方见到此证据，就承认收到了客户寄出的《解除通知》。

因此，像此类案件，我们会要求客户以寄出邮件、发送彩信，当面签收等多种方式发送解除通知，以下一一述之：

1、纸质方式送达。

寄送纸质文件是最常用的通知方式，我们通常会要求客户以邮政EMS的方式向对方的联系人及负责人寄出邮件，并在邮件上正确书写对方地址、品名等相关信息。

在查询EMS到达对方之后，我们还会要求邮局开具《妥投证明》，证明邮件已妥投对方。

2、电子方式送达。

与此同时，我们还会要求客户通过彩信、QQ、微信等方式寄送解除通知。当然，该段通知最好不仅仅是一段文字内容，而应该是客户签字盖章的图片，这样更为稳妥。

3、当面送达。

虽然当面通知并要求对方签字是一个最好的方式，但是到双方解约阶段，一般违约方都避而不见，更不要说签收文件了。

合同是否解除虽然通常不是双方争议的焦点，但也不能因为一些小疏忽，让对方在这个问题上做文章。

视频“去广告”涉嫌不正当竞争

□北京中闻
律师事务所
赵虎

视频网站（如爱奇艺、优酷、腾讯视频等）的主要商业模式为通过网站投放广告收取广告费用或提供优质视频内容吸引付费会员。但是很多人在观看线上视频时，会为超长的片头广告而头疼不已，为此一些人选择购买视频网站的会员服务，这样不仅可以去广告，而且还能看一些需要会员资格才能收看的视频。

但是，也有“聪明人”发明了去广告看电影的软件，据说可以摆脱广告的烦恼，还能看到只有会员才能看的电影等视频。

不过，视频网站自然不会希望这种软件出现，爱奇艺就曾经把“VIP看电影”软件起诉到了法院。

那么去除广告、免费提供会员视频的软件该如何定性呢？是否侵犯了视频网站的权益呢？

下面我们就此问题展开论述：

《反不正当竞争法》第二条第二款规定：“本法所称的不正当竞争行为，是指经营者在生产经营活动中，违反本法规定，扰乱市场竞争秩序，损害其他经营者或者消费者的合法权益的行为。”该条是定义什么是不正当竞争法的总则性条款。

同时《反不正当竞争法》第十二条规定：“经营者利用网络从事生产经营活动，应当遵守本法的各项规定。经营者不得利用技术手段，通过影响用户选择或者其他方式，实施下列妨碍、破坏其他经营者合法提供的网络产品或者服务正常运行的行为：……（四）其他妨碍、破坏其他经营者合法提供的网络产品或者服务正常运行的行为。”该条主要规定了利用网络从事生产活动应遵守哪些规定，以及利用网络从事生产活动的经营者的哪些行为构成不正当竞争。

去广告看电影软件通过破坏视频网站的网站程序等实现其功能，使得视频网站很难收回成本，其行为可能构成不正当竞争。

而去广告看电影软件“去除广告、免费提供会员视频”的行为主要可能触犯《反不正当竞争法》第十二条中“其他妨碍、破坏其他经营者合法提供的网络产品或者服务正常运行的行为”，即去广告看电影软件的经营者屏蔽视频网站中的广告，免费提供视频网站会员付费视频作品的这种行为，破坏了视频网站的商业运作模式，造成了视频网站的损失，最后被法院认定为不正当竞争的可能性还是比较大的。

首先，视频网站在视频上放置广告，以及对视频设置会员专享的这种商业模式和行为都是合法有效的。

而且视频网站提供的这种模式的网络服务，也是一种正当合法的网络服务。

去广告看电影软件不仅把视频网站的广告去除，还提供了只有会员付费才能收看的视频，导致不是视频网站的会员也能看只有会员才能观看的视频。

这种做法肯定会侵犯视频网站的合法权益，使得视频网站的经营活动、商业利益等受到影响。

而且，去广告看电影软件的这种行为没有任何合法依据，当然也没有与视频网站之间的合同约定。这种行为明显属于扰乱市场竞争秩序的行为，已经构成了不正当竞争。

其次，视频网站购买的视频都是有成本的，很多热门的视频还价格不菲。视频网站自然要通过正常的经营活动来赚取利润。

去广告看电影软件通过破坏视频网站的网站程序等实现其功能，使得视频网站很难收回成本，其行为可能构成不正当竞争。

最后，如果视频网站起诉的话，去广告看视频软件非常可能需要根据《反不正当竞争法》的规定承担相应法律责任，如：停止不正当竞争行为、赔偿损失等。

律师函是个什么函

□北京中盾
律师事务所
杨文战

如今翻阅报章杂志，我们常常会看到“律师函”的身影。

那么，究竟什么是律师函，它又有什么作用呢？

律师函，是指律师接受客户的委托就有关事实或法律问题披露、评价，为提出要求以达到一定效果而制作、发送的专业法律文书。

律师函顾名思义，必须是由有执业资质的律师撰写发出、有律师亲笔签名的文件，习惯上还要由其所在律师事务所加盖公章。

当然，律师函是基于当事人的委托才发出的，所以在撰写发布律师函之前还需要当事人办理相关授权委托手续。

当事人委托律师出具律师函，大多是用于表达自己的要求，还有的则纯粹是为了表明自己的立场、观点或者澄清事实。

作为一种执业行为，制作和发布律师函肯定是需要收费的，相关费用需要根据具体的事件与律师沟通后协商确定。

在实践中我经常碰到有人提出质疑：不过是发一份文件，为什么律师函收费那么高？

事实上，撰写发布律师函不单是发一份书面文件的事，律师要先了解案情，判断要求的合理合法性，并给出建议和分析，这都需要运用自己的专业知识。

发函后，还可能涉及同对方继续沟通交涉，就相关问题进行处理。

因此，根据涉及的案情、标的、当事人的要求、实际可能的工作量大小等不同情况，律师函的价格差异也很大。

至于是否需要发布律师函，这当然得由当事人自行权衡判断了。



资料照片