

租赁方“金蝉脱壳”提前解约 出租方“一波四折”终获赔偿

□上海君澜律师事务所 朱静亮

某公司将其名下的一整层房产出租给租赁方用于开设公司，双方签订了五年的房屋租赁合同。合同履行过半时，租赁方提出因无力经营公司，不再继续租赁房屋，要求解除合同。而双方合同中对于单方提前解约的违约责任是做了特别约定的。

这起看似简单的案子，在后续办理过程中我才发现，面临着重重波折……

第一折 为躲债转让公司

因为房客公司是由于无力继续经营，才提出解约，因此我觉得这个案子从证据上看，赢面虽然非常大，但是即使赢下来，房东公司也

不一定能拿得到钱。

为此，我首先要确定的是房客公司承担违约金的能力。

在我查了房客公司的背景后得知，该公司为了躲债，竟然背着房东公司早早地就做了“躲债”的准备：房客公司是一家一人公司，其唯一的股东在提出解除合同申请后，就将公司所有的股权转让给案外人。

而经过我和房东公司确认，新股东是一个其从未听过的老年人。通过进一步查阅公司内档，我发现这个新股东与原股东在身份证上登记的地址是同一个村，那么根据我的经验来说，他俩很有可能是认识的，甚至可能是亲戚（在庭审过程中，原股东也承认了新股东是他的母亲）。

可以说，房客这个操作，进一步增加了房东拿到钱的难度。

因为一家公司作为债务方，如果有能力偿债却故意拖欠不还，执行中可以将法定代表人（一人公司一般来说就是唯一的股东）列入“限制高消费名单”，限制其乘坐飞机、高铁等高消费，公司也不能进行贷款，这样对于一个需要继续经营的公司乃至一个有正常生活需要的现代人，都会有非常大的影响。

但有的法定代表人为了规避这个规定，在明知其可能承担债务，但尚未经过法院判决时，就将公司股权以及法定代表人的身份转让给第三人，那么与公司股权相对应的所有债务也就由第三人一并承担，限制高消费等措施也就落到了这个第三人头上。

而挑选这个“第三人”也有讲究，一般都会找那种农村上了年纪的老头老太，对于一辈子都不出村庄的他们来说，坐不坐飞机、高铁，限不限制高消费似乎对生活没有太大影响。

这样一来，原公司法定代表人就可以继续“逍遥法外”了。

对于这个案子，如果我按照现状去主张权利，房东公司依然可以胜诉。但一纸只能将新股东列入“限高黑名单”的判决书，无论是对于房东公司还是我来说，很可能没有实际意义。

此时我就要考虑，怎样才能把看上去有偿债能力的原股东拉下水呢？

根据相关法律的规定，当一人有限公司的股东不能证明公司财产与其个人财产是相互独立的时候，就要对公司债务承担连带责任。

虽然法条将证明相互独立的责任给了股东，但是我还是要提起足以引起法官对双方财产混同产生怀疑的初步证据，才能够迫使法官将举证责任“敲”到房客股东头上，再由其去举证证明自己与公司的财产没有混同，并承担举证不能的后果。

于是我要求房东公司提供所有与房客公司往来资金的证据，通过翻阅前述证据，我发现房客并不是通过公司账户缴纳房租，而是通过其股东自己的银行账户缴纳房租。

我相信，有了这样的证据，已经足够引起法官的合理怀疑了。因此，在诉讼请求中，我不仅主张了房客公司承担违约责任，还要求其原股东承担连带赔偿责任。

第二折 合同未约定送达地址

在进一步查阅合同后，我发现本案合同里，未约定对方的送达地址。

如果房客公司有经验的话，按照如下方式操作，就可能将房东拖到一个尴尬局面：

本案中，房客公司提出了解约申请，但房东公司尚未对该申请进行确认。那么房客公司就可能以未与房东公司就解约问题达成一致意思表示为由，主张合同未解除。

虽然一般情况下，法官认可房客公司如此“胡搅蛮缠”的可能性不大，但是万一房客公司如此主张被法院采纳，那么法院就会认为双方合同没有解除，房东公司就没办法将房屋租给新的房客，否则就有可能承担违约责任。

这种情况下，房东公司反过来就会以要求房客公司承担较低或者干脆不承担违约责任为条件，寻求尽快解除合同。

为了防止这种情况发生，一般情况下我都会补给对方一个函件，内容就是“你们的解约申请，我方已经收到。对于解约，我们同意，但是根据合同相关条款，你们要承担违约责任……”

但是在本案中，却没办法这么操作，因为双方在合同中并未约定送达地址。

而在我接手这个案件时，对方已经人去楼空，唯一的股东还换人了，也就是说，我这个确认解除的函件根本不知道送给谁去，送了也没法在法律意义上到达对方，也就不能产生确认解除的效力。这样就



资料图片

会存在一定的风险。

为防止风险，我就只能想办法去说服法官相信对方解除合同的申请已经发生解除合同的效力。

我想法官考虑合同解除的问题，可能会参考如下几个点：

第一，合同是否约定了房客公司有单方面解除合同的权力？第二，该条款是否存在无效的可能？

对于第一个问题，我认为房客公司是有权单方提出解除的。因为合同里约定，房客公司可以要求提前解除合同，但要按照提前解约天数的两倍，向房东承担违约责任。

那么第二个问题来了，这条款是否可能被认定为无效呢？我的分析是，虽然法官有可能因为违约金太高将其调低，但是双方对于租赁合同中“单方解除权”的约定还是有效的。

而为了防止法官以房东公司单方面设置“霸王条款”等理由过分调低房东公司的违约金，我还在合同内找到了与之相对应的房东公司提前解除合同需承担相同数额违约金的条款，并在向法院提起诉讼时，将违约金调低到六个月，以进行应对。

第三折 遗留大堆家具需处置

对于房屋租赁纠纷来说，租赁房屋内的遗留物都是很难处置的。

虽然实践中很多房屋合同都会规定，双方合同解除并经过一段时间后，如房客不处理遗留在房屋内的物品，则视为房客自动放弃遗留物品，房东有权处理。

但是严格来说，这么约定是不符合法律的。

当一堆有一定价值的家具被遗留在出租屋，即使事先约定的放弃条款，是否能被认为房客公司放弃了所有权，我认为也是有一定争议的。

而在本案中，合同中甚至没有类似约定，那么我们就没有依据去

任意处理房客遗留在出租屋内的物品了。

虽然法律是这么规定的，但房东公司并不能理解，并让公司的法务来问我：是不是房屋里的物品永远就不能处理并找新的租户了？

我告诉她，严格来说，房客东西没搬走，房东是不能私下动的，只能因为对方侵犯了你的物权，而向对方收取一定的房屋占用费。如果坚持要搬走，对方可能会提出你损坏了对方物品，这样还会给房东造成一定的麻烦。

但是房东提出坚持要搬走，我建议让房东将房客的东西搬去一个自有仓库，并在搬东西的时候请公证处全程录音录像。

后来发现，幸亏我们做了这样的准备。

在搬东西的当天，不知道房客从哪里得到了消息，就来现场闹事了。她当场报警，并在警察局做笔录时，提出放在办公桌内的 5000 元不见了。

对此我们提出，搬东西过程是有公证处全程录音录像的，如果需要的话，可以提供公证处的录像供警察参考。

经过警察的教育，她最终选择自己将剩余的东西搬走了。

第四折 合同竟然遗失原件

开庭前夕，我让房东公司将所有准备好的证据原件都提供给我。没想到，公司法务突然轻描淡写地说了一句让我大惊失色的话：“朱律师，这个案子的合同原件被现场负责人弄丢了，现场负责人也已经离职，所以我们找不到合同原件了。”

乍一听这个信息，我简直有放弃代理的冲动。

冷静下来后，我思考了下目前的状况。严格来说，没有合同原件，对方并不能否认双方的合同关系。毕竟对方每个月都向我们缴纳

租金。虽然这个租金是通过股东个人账户给我们的，但是从数额及给付时间来看，很难否认这笔钱是租金，所以如果对方在庭上要求查看合同原件，并得知我们弄丢了合同原件，最有可能的抗辩是，虽然签过合同存在租赁关系，但是自己手里的合同也丢了，记不清对于违约条款是怎么约定的。一旦如此抗辩，法官也不能硬判对方违约责任，多数就是劝我方放弃向对方主张违约责任了。

难道，我只能寄希望于法官及对方不核查我方的合同原件了吗？

当我最后一次拿起我为这个案子调取的所有证据时，突然在我之前调取的房客公司工商内档里发现，他们在开公司时，曾将这份租赁合同作为场地证明一并提供给工商部门备案。

也就是说，虽然房东公司无法提出双方签字盖章的合同原件，但是我们可以提出，他们是将这份合同提交工商局内档备案的，房客公司不能否认这份合同的存在。如此一来，我对胜诉的信心又大大增强了。

到了开庭时，房客公司的原股东作为公司和新股东（也就是她母亲）的代理人出庭。

由于我庭前已做了充分准备，她所有的抗辩点都被我提前料到并做好回应，所以整个庭审过程没出太大意外。

比如她在庭上针对我的诉讼请求提出，其是职业经理人，仅是代公司垫付房租，因此不应该与公司债务承担连带责任。还认为我们提出的违约金数额过高，解约条款是霸王条款，应被认定为无效。

但由于我在庭前都已做好了准备，并一一在庭上回应。所以对方的这些抗辩没有被法官采纳，而我的观点则都被法官采信。

最后法院判决，原股东与房客公司连带向房东公司承担相当于 3 个月房租的违约责任，并且案件受理费完全由对方承担。

这起看似简单的纠纷，经过中间的“一波四折”，最终我们获得了完全的胜利。