

提前退租 逃避违约赔偿

这是一起乍一看并不复杂的租房合同纠纷，但为了胜诉后能够实际获得赔偿，我们首先要确定 B 公司具有承担违约金的能力。

不查不知道，一查还真的意外发现：原本 B 公司是一家一人有限公司，唯一的股东彭女士在提出解除租房合同后，马上将公司的所有股权转让给了别人。

而经过我和 A 公司确认，新股东是一个家住农村的老人。

可以说，B 公司这个操作，进一步增加了 A 公司拿到钱的难度。

租房办公 不讲诚信 经过诉讼 被判违约

□ 上海君澜律师事务所 朱静亮



资料图片

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。但是，对于一个住在农村的老人来说，限不限制高消费对生活没有太大影响。

这样一来，原公司法定代表人似乎可以继续“逍遥法外”了。

其实也未必，根据法律规定，当一人有限公司的股东不能证明公司的财产与其个人财产是相互独立的时候，要对公司债务承担连带责任。

为此，我要求 A 公司提供所有与 B 公司往来资金的证据。通过仔细梳理，我发现 B 公司之前并不是通过公司账户缴纳房租，而是通过股东彭女士自己的银行账户

缴纳房租的。

有了这样的证据，我们在诉讼请求中就不仅要求 B 公司承担违约责任，还提出要求其原股东承担连带责任。

全程录像 清理遗留物品

这边诉讼在推进，A 公司却又发现一件烦心事，那就是 B 公司违约后，除了火速更换了法定代表人，还搬走了值钱的东西，留下一堆破旧的办公家具和其他不值钱的东西。

虽然实践中很多租房合同中都会约定，双方合同解除并经过一段时间后，如租赁方不处理遗留在房屋内的物品，则视为自动放弃遗留物品，出租方有权处理。

但是严格来说，这样的约定仍然是可能引发法律争议的。

而在 A 公司和 B 公司的租房合同中，甚至没有类似的约定，那

么严格从法律的角度，我们就不能擅自处理 B 公司遗留在出租屋内的物品，即便这些东西没有太大的实际价值。

“那些家具物品无法处理，我们公司怎么给这个场地寻找新的租户呢？”A 公司负责人满脸愁容地问。

我告诉她，租赁方的东西没搬走，出租方是不能擅自处理的。如果擅自搬走，事后对方可能会提出弄丢或者损坏了物品，这样还会给出租方带来一定的麻烦。

我建议 A 公司，可以将 B 公司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 B 公司的彭女士从哪里得到了消息，匆匆赶到现场开始闹事。她还当场报了警，并在警察局做笔录时，提出放在办公桌内的钱不见了。

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。

警察了解了事情的原委后，对彭女士进行了一番教育，最终她选择自己将剩余的东西搬走了。

租房合同 遭遇失而复得

开庭前夕，我让 A 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：“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，所以我们现在找不到合同原件了。”

乍一听这个信息，我简直有放弃代理的冲动。

冷静下来后，我思考了一下目前

的状况。

严格来说，即使没有合同原件，对方也不能否认双方的租房合同关系，毕竟对方每个月都向 A 公司缴纳租金。虽然这个租金是通过股东个人账户给的，但是从数额及支付时间来看，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 A 公司弄丢了合同原件，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？

我一次又一次地翻阅为这个案子调取的所有证据，突然想到，在我之前调取的 B 公司工商内档里，有一份 B 公司提交的租房合同，当时是作为场地证明提供给市场部门备案的。

也就是说，虽然 A 公司无法拿出双方签字盖章的合同原件，但是有这份 B 公司提交备案的合同，我对胜诉的信心又大大增强了。

法院判决 承担违约赔偿

到了开庭时，B 公司的原股东彭女士作为公司和新股东的代理人出庭。

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。比如对方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。

对方还认为，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三个月房租的违约责任，并且案件受理费完全由对方承担。

申房律师事务所
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家庭法律服务



地址：恒丰路 399 号达邦协作广场 33 楼
电话：400-6161-000

北京盈科（上海）律师事务所
BEIJING YINGKE LAW FIRM SHANGHAI OFFICE



全球视野 | 本土智慧
GLOBAL MINDSET LOCAL INSTINCT

办公地址一：上海市静安区江场三路 181 号盈科律师大厦
办公地址二：上海市静安区裕通路 100 号宝矿国际商务中心 1/2/50/51 层
盈科亚太总部：上海市浦东新区银城中路 501 号 39 楼
加入我们：13020237763 | 案件咨询：13062601261

“律师讲述”版由申房所、盈科所冠名推出