

□ 通讯员 马姗姗 记者 徐荔

被执行的房产“自带”超长租约，产权人迟迟无法使用，究竟该判“买卖不破租赁”，还是租约无效归还房产？而出租方和承租方竟还有着“特别”的关系……日前，上海市第一中级人民法院对该案做出了判决。

案件回顾>>>

宝林公司是某休闲购物中心的开发商，与诚天公司达成合作开发协议，将此处房地产长期出租给诚天公司。后因宝林公司欠款未还而被申请执行，该休闲购物中心被抵押给了多鑫公司。多鑫公司委托法院拍卖此处房地产，变卖须知中写明：“此处房地产为带租约、整体按现状变卖……买受人若对原房东与承租人的约定有异议，应通过协商、另诉等方式解决。”该房地产最后流拍。

而后，多鑫公司将债权转移给了艾泉公司，艾泉公司在执行过程中通过以物抵债方式取得了该房地产的所有权。艾泉公司在查阅之前宝林公司与诚天公司的多项开发、补充、还款协议后，认为诚天公司与宝林公司之间达成一系列补充协议的目的是为了转移资产逃避执行，于是向上海一中院提起诉讼，要求两家公司立即返还某休闲购物中心的房产及使用权。

艾泉公司认为，宝林公司的法定代表人与诚天公司的法定代表人为母子关系，两家公司关系匪浅，存在相互持股、账目不清的现象，两家公司恶意串通签署虚假的《包租协议》，制造21年租金已收取的假象，导致案涉房地产被带租约拍卖、变卖，艾泉公司不能使用房屋或收取租金，严重损害了艾泉公司的利益。

宝林公司与诚天公司则都表示，艾泉公司如果对带租约拍卖、以物抵债有异议，应当在执行程序终结前提出。现因前期执行阶段，法院未否定租约合法有效，根据“买卖不破租赁”原则，租约应继续履行。

关于艾泉公司同意带租约拍卖后，是否有权另行提起租约无效之诉，上海一中院经审理后认为，前案执行过程中，艾泉公司对案涉租约的效力、剩余租期的租金支付都提出过异议，但拍卖须知明确写明买受人对租约有异议需要另行诉讼解决。艾泉公司作为最终的买受人，涉案房地产上是否存在合法有效的租约、该租约的履行情况等都直接影响着其取得涉案房地产后的权益。所以，艾泉公司作为利害关系人有权提起本案诉讼。

那么，案涉租约是否有效？上海一中院认为，经审查，2010年签订的《包租协议》中记录有2011年才形成的三期房地产权证号，明显不合常理。而且宝林公司与诚天公司就涉案房产的交接、占有、支付租金等结算明细不符合正常租赁关系中费用支出的规则，案涉协议实际并未真正履行。因此，宝林公司与诚天公司为非法获利，

房产『自带』21年长租约 产权人只能『看』不能用

法院：两家公司恶意串通，应返还房产

恶意串通，虚签合同，虚假履行，意图长期占有使用房屋，损害了艾泉公司的合法权益，租约应属无效。

最终，上海一中院判决案涉租约无效，宝林公司和诚天公司返还涉案房产，驳回艾泉公司其余诉讼请求。上海市高级人民法院二审维持原判。

说法>>>

该案主审法官胡桂霞指出，“恶意串通”是指行为人与相对人互相勾结，为牟取私利而实施的损害他人合法权益的民事法律行为。恶意串通的民事法律行为在主观上要求双方有互相串通、为满足私利而损害他人合法权益的目的，客观上表现为实施了一定形式的行为来达到这一目的。

该案中，宝林公司将抵押的涉案房地产通过倒签合同的方式，出租给诚天公司，将租约签订时间设定在抵押登记时间之前，以达到阻止拍卖进程、以买卖不破租赁的规定合法继续使用涉案房屋并获取巨额租金利益的目的。宝林公司和诚天公司的恶意行为致艾泉公司虽取得涉案房地产的所有权，却无法实际使用并收益，严重损害了艾泉公司的合法权益，符合恶意串通的构成要件，应属无效。

根据《民法典》第一百五十七条之规定，恶意串通致协议自始无效后的法律后果包括：财产返还，双方因该协议取得的财产应相互返还，不能返还的折价补偿；过错赔偿，有过错方需赔偿对方因此所受损失，双方恶意串通的各自承担相应责任；追缴财产，若损害国家、集体或第三人利益，法院可收缴双方所得财产归国家或返还受损方；责任升级，除民事责任外，还可能因扰乱市场秩序、虚构交易等行为承担行政罚款，构成犯罪的将被依法追究刑事责任。（文中公司均为化名）

□ 见习记者 王葳然 通讯员 王茜 施迪

如今，在异常激烈的餐饮竞争中，不少网红餐厅凭借独具匠心的装潢设计吸引了大量消费者。同时，网红餐厅的独特装潢风格也容易遭遇同行的模仿。近日，普陀区人民法院就审理了一起餐厅装潢侵权案。



案件回顾>>>

某树餐厅是一家粤菜餐厅，从2020年开始，就用统一设计风格的装潢经营。后续三四年内，陆续在上海、深圳、北京等城市开了20多家店。白色的招牌、云幔、墙体、收银台，再配上环绕座位的绿植、统一白衬衫西裤的服务员，形成了独特的整体营业形象。

2023年6月，某树餐厅的经营者发现，膳某公司经营的申某餐厅，从装饰装修到营业用具、营业人员服饰，整个营业形象和某树餐厅高度近似。某树餐厅认为，自己已具备较高知名度。膳某公司作为同行，其行为很容易让消费者搞混，以为两家餐厅有关系，构成不正当竞争。因此，要求膳某公司停止不正当竞争行为、赔偿经济损失和维权合理费用。

膳某公司认为，某树餐厅的装潢知名度低，没什么能让别人区分服务来源的显著特点，且部分装潢元素在同类餐厅中很常见，消费者也不会搞混，所以己方不应该承担法律责任。

普陀法院经审理后认为，某树餐厅在多地设有门店，经宣传推广，其餐厅装潢已为消费者熟知，在市场上具有较高影响力。且该装潢在元素遴选与布局上独具匠心，塑造出极具辨识度的整体视觉形象，配合市场推广中“云上森林”“城市森林”等概念，公众已将此装潢风格与某树餐厅形成强关联。因此，该装潢风格具备区分服务来源的显著功能，受法律保护。此外，从普通消费者视角对膳某餐厅

与某树餐厅的装潢，对比发现装潢相似度极高，易使消费者对服务来源产生混淆。膳某公司作为餐饮从业者，应知某树餐厅装潢的影响力，却未合理避让，主观过错明显，构成不正当竞争。

最终，法院一审判令膳某公司立即停止不正当竞争行为，并赔偿某树餐厅经济损失及维权合理开支16余万元。该案二审维持了原判。

说法>>>

营业场所的装潢和商标都是企业形象的重要部分，好的装潢能帮企业积累好口碑，提升竞争力。该案主审法官吴大成认为，在判断餐厅装潢是否构成不正当竞争时，主要从以下方面进行审查：

● 谁能主张装潢权益？

一般情况下，营业场所的装潢权益归经营者所有。不过现在经营模式丰富多样，有直营、加盟等不同形式。诉讼时，首先得弄清楚原告有没有资格对涉案的装潢主张权益。要是涉及多个经营者，就看谁先使用了这个装潢，他们之间是否存在权益冲突。该案中，某树餐厅有四个经营主体一同主张权利，这四个主体相互之间有关联，并且其他某树餐厅的经营者也同意由这四个原告来主张权益，符合法律规定，具备起诉资格。

● 装潢是否“具有一定影响”？

首先，要看市场知名度：判断一个餐厅的装潢有没有知名度，要综合多方面，比如知道的人多不多、开了多久、生意好不好、在哪些地方有店、广告打了多久、力度大不大，还有在哪些平台做推广等等，需要具体案件具体分析。

其次，必须是识别商品或服务来源的显著特征：不是餐厅里所有的装潢元素都能受到法律保护，关键要看该装潢整体有没有让人一眼看到就能联想到这家店的显著特征。有些装修元素在同类型餐厅里很常见，但只要颜色搭配、空间布局上有自己的创意，和其他元素搭配起来能形成独一无二的风格，就符合法律上的“显著性”。

● 如何认定不正当竞争行为？

认定被诉装潢是否构成不正当竞争，应以消费者的一般注意力为标准，从整体视觉效果及各元素的排列组合等方面综合判断被诉装潢是否易使相关公众对服务来源产生混淆误认。从消费者的角度出发，综合考量整体视觉效果、元素的排列组合等因素，看是否会导致消费者对服务的来源产生混淆。

该案中，膳某餐厅与某树餐厅的装潢，在主要元素的选择与组合上极为相似，很容易让消费者误以为两家餐厅存在关联。膳某公司作为同行业经营者，未能避免使用具有影响力的同业装潢风格，进而造成消费者混淆，依法应承担相应的法律责任。