

房屋租赁合同纠纷近几年多发

崇川法院发布相关审判白皮书



晚报讯 6日,崇川法院发布房屋租赁合同纠纷案件审判白皮书及典型案例。近6年,该院(含原港闸法院)审结房屋租赁合同纠纷案件共计2352件。

崇川区作为本市主城区,是商铺、商业综合体、公司等各类经济实体聚集地,经营性房屋租赁活动频繁。白皮书显示,崇川法院审理的房屋租赁合同纠纷中,大多数为涉经营性房屋租赁合同纠纷。受疫情影响,2020年审结的房屋租赁合同纠纷案件达到峰值,增长率达24.4%。此类案件中,承租人在合同履行过程中以无法实现合同目的为由擅自撤场停止经营的情形较为普遍,出租人遂以拖欠租金为由诉至法院,要求解除合同、给付租金并赔偿损失。

面对出租人的给付租金及赔偿的诉讼请求,承租人经常提起反诉。承租人主张,新冠疫情属不可预见、不可避免、不可克服的不可抗力事件,根据《民法典》相关规定,其终止合同并不属于违约,并要求出租人返还部分已支付的租金及保证金。特别是商业性经营用房,因疫情期间政府出台了中小微型企业补贴政策,而补贴名单以外的企业如果继续按照原合同履行不堪经营压力,故要求变更租赁合同,适当减免租金。

在该院当天公布的一起典型案例中,某影院公司承租了一商业广场部分区域经营电影院,2020年2月开始,因疫情防控需要,有关部门要求电影放映行业停止营业,并在恢复营业后对上座率进行了限制。此后,影院未支付过租金。出租人多次发函催要未果,遂将某影院公司诉至法院,要求被告支付拖欠的租金。

法院认为,被告自2020年2月开始关闭影院,直至2020年7月20日有关部门才通知可以恢复营业,在此期间没有经营收入,造成其不能交纳租金的后果。疫情属于不可抗力,根据法律规定,因不可抗力不能履行合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任。但即使疫情属于不可抗力,由于并不可归责于合同任何一方,故由此导致的合同无法履行所造成的损失应由合同双方分担。法院根据案件实际情况和疫情期间妥善处理涉新冠肺炎疫情的民事纠纷指导意见,结合公平原则,酌情减免3个月的租金。

“需要注意的是,疫情影响并不必然是违约责任的豁免因素。”崇川法院建设工程和房地产审判庭庭长葛美玲说,若疫情整体趋于平稳,社会面企业已经实现复工复产,偶尔零星出现的疫情,并不必然导致承租人的合同目的无法实现,故承租人依然应当严格履行合同,及时与出租人就租金减免、租期延长等事项进行协商。如一味以疫情为由拒绝履行合同,往往会事与愿违,还可能承担根本违约的法律责任。

记者王玮丽

后续报道

保价盆景快递途中损毁未获相应赔付 引发监管部门关注 若情况属实将依规行政处罚

晚报讯 如皋盆景直播分享中心通过拍卖会组织直播带货,女主播通过京东快递以23000元的保价物流将盆景分别送至河南和上海两名客户手中,未料盆景损毁,事后京东快递表示只按10%至30%的赔偿标准赔付,女主播无法认同,通过多个渠道投诉维权。本报发表相关报道后,引发各方关注,昨天下午,本报记者采访了南通邮政管理局市场监管处处长尤彬。

“消费者和京东快递没有正式合同,但快递运单就相当于一份简易合同。从报道来看,京东快递和如皋盆景直播分享中心产生理赔争议的焦点,在于双方的具体约定。”尤彬介绍,“作为监管部门,我们会关注这件事的进展。如果涉嫌损害消费者利益,我们近期会根据实际情况进行后续调查。一旦经过调查确认损害情况属实,我们将会依照法规进行相关行政处罚。若协调无果,那么只能依据《民

事诉讼法》提起民事诉讼,通过法律渠道解决问题。”

“至于京东快递给出10%至30%的赔偿,这仅仅是他们自己作出的规定,并不是整个行业的规定,我们了解到各个公司的规定还不一样。目前,这一块还亟待规范。”尤彬介绍。

尤彬同时介绍,如果确认违规,那么相应的行政处罚可分为约谈、整改、罚款三种情形。

记者注意到,京东快递对《快件服务协议》中的“全额保”作出明确解释:“若您使用‘全额保’增值服务且支付保价费用的,本公司将结合保价金额与实际损失金额进行全额赔偿,最高不超过保价金额;在快件出现部分损毁的情况下,本公司将根据您的意愿,结合保价金额及实际损失进行理赔,最高不超过托寄物的保价金额。”

记者周朝晖
见习记者沈佳颖 张园



乘客司机接力 手机物归原主

晚报讯 7日上午,在城山路灰堆坝附近开店的蔡女士,专程赶到狼山游客集散中心45路终点站,将一面写有“拾金不昧、温暖人心”的锦旗送到公交工作人员手中,再三感谢45路驾驶员李鑫。

2日那天,蔡女士吃完早饭出门丢垃圾,顺手就将手机一起丢了出去,等回头发现手机不见了,却怎么也想不起来手机去哪了,急得团团转!蔡女士说:“我是开店做生意的,手机里有好多重要信息,手机丢了,对我来说损失太大了。”

当天早上8时50分左右,45路驾驶员李鑫驾驶公交车行驶至灰堆坝公交站台时,上来一名乘客,这名乘客一上车就将一部手

机交到驾驶员手中,并着急地说:“师傅,这是我刚捡到的手机,刚才已经有好多通电话打过来,但我耳背不好接,又着急去医院,交给你我放心,希望你能帮我联系失主。”李鑫连忙应声答应下来,并将手机保管好。因为在营运过程中不能接打手机,李鑫到达终点站后,将手机上交给公司,拜托站务员毛师傅注意接听电话。

“电话接通的那一刻,我就跟寒冬里喝到一杯热水似的,心里一下子暖洋洋的,感谢好心的乘客和公交司机,让我感受到人与人之间的温暖。”蔡女士拉着公交工作人员的手说:“请帮我将锦旗交给李师傅,替我道声谢谢!”

通讯员平小卫
记者俞慧娟

九旬老人乘公交 司机背其上下车

晚报讯 7日中午,南通公交4路车厢内发生感人一幕,一名老人上车困难,司机见状立刻下车将老人背起送到座位上,车厢内所有乘客纷纷叫好。

经调查,这名热心的公交驾驶员叫张建,7日中午12时55分,他驾驶车辆行驶至小石桥站,车辆进站停稳后,一对年迈的老夫妻准备上车。据张建回忆,当时看到两名老人要上车,怕他们跌倒,就一直留心观察,发现那名老伯腿脚不便,就连跨越站台台阶都十分困难,他决定去帮一把。看到司机下车帮忙,老伯连声说自己能行,但张建还是将老伯背起,一路送到座位上,待老人

坐好才返回驾驶室继续开车。一路上张建始终留心两名老人的状况,待车辆行驶至口腔医院站,看到两位老人要下车,他再次起身,赶到老人身边将老人背下车。

看到张师傅如此热情,老人十分感动,说自己今年92岁了,难得乘坐一次公交车,能遇上这么好的司机师傅自己很感动。

据了解,张师傅1987年入职南通公交,每当遇到乘客需要帮助时,张师傅都会伸出援助之手。几十年如一日,张师傅用实际行动,践行了南通公交人“全心全意为乘客服务”的服务理念。

通讯员严晓彬
记者俞慧娟

司机服务热情 乘客送来锦旗

晚报讯 昨天下午,如东畅行公交858车队收到一面乘客送来的锦旗,对公交驾驶员丛远祥热情服务予以赞扬。

原来,乘客张苏萍和张建红是如东双南伟银针织厂员工,因工作需要,经常往返双南与掘港之间。据两人反映,她们经常乘坐丛师傅的210路公交,发现丛师傅有爱心、善待乘

客,特别是对老人、病人和残疾人能做到不厌其烦地服务。“我们经常托运行李,丛师傅热情细心,从来没有出过差错,并主动帮助我们搬运行李。”张苏萍说。

出于对丛师傅热情周到的服务发自内心的感谢,两人特地联名送来锦旗。

记者严春花
通讯员俞爱华