以案说法

毕业后租房，这些事你一定要知道

又是一年毕业季。对于应届大学毕业生来说，因就业而租房不可或缺。那么，为避免纠纷，你应该知道这些事儿。

（资料图片）

二房东转租 租赁合同无效

【案例】2021年7月，刚毕业的苏同学便找到了心仪的工作。为了便于上班，苏同学在公司附近预付了半年计6000元房租后，从李某手中租了一套房屋。岂料一个月后，自称房东的肖某找上门来，说其只是将房屋租赁给李某，而李某转租给苏同学并没有征得其同意，故苏同学必须立即搬离。而李某的电话此时已经停机。

【点评】房东肖某有权要求苏同学搬离。民法典第七百一十六条规定："承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效；第三人造成租赁物损失的，承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。"与之对应，李某只是个二房东，无权对房屋进行处分，其未经肖某同意的转租行为当属无效。本案的教训在于:在签订租赁合同前，一定要确认房源的真实性和房东身份，如要求对方出具身份证件、房屋所有权证书等。

不履行合同 押金打水漂

【案例】因为大学毕业后，所入职的公司无宿舍可供居住，异地入职的邱同学只好租房安身。她与房东签订的租赁合同中约定：房租按月交付且于每月5日前付清。如果邱同学拖欠任何一个月的房租超过30天，房东有权拒绝退回邱同学交纳的3000元押金。2022年11月，邱同学基于合同将于次月到期，觉得届时可以用押金折抵房租而没有依约向房东交付当月房租。谁知，房东在次月不仅要求邱同学补交房租，而且拒绝退回押金。

【点评】房东的请求并不为过。民法典第五百零九条、第五百七十七条分别规定："当事人应当按照约定全面履行自己的义务。""当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。"本案中，在就交纳房租的时间有着明确约定的情况下，邱同学未经房东同意，一厢情愿地认为可以折抵，且未实际交付房租，无疑属于未"按照约定全面履行自己的义务"，即构成违约。房东自然有权要求补交房租，并以拒绝退回押金的方式让邱同学承担违约责任。

租到违章建筑 可以索要损失

【案例】吴同学与男友大学毕业后，入职了同一家公司，为了能有一个属于自己的"爱情小窝"且不影响上班，两人选择租房居住，并由吴同学出面与房东签订租赁合同，约定租期五年，吴同学可以对房屋进行装修，费用由吴同学承担。可他们入住不到半个月，便得知该房由于缺乏用地许可证、建筑许可证、规划许可证而属于违章建筑，早已被政府列入强拆之列。而面对索赔，房东却一口拒绝。

【点评】房东应当承担赔偿责任。这里涉及一个缔约过失责任问题，指的是在合同签订过程中，因当事人一方或双方的过错，致使合同不能成立，使对方的利益受到损害时，应承担的赔偿责任。民法典第五百条规定："当事人在订立合同过程中有下列情形之一，造成对方损失的，应当承担赔偿责任：（一）假借订立合同，恶意进行磋商；（二）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况；（三）有其他违背诚信原则的行为。"本案所涉情形与之吻合：一方面，房东具有主观上的故意，即明知招租房屋系违章建筑，甚至已列入强拆之列，却违反如实告知义务，对合同无法实际履行听之任之。另一方面，吴同学等受到了信赖利益损失，即不仅合同目的不能实现，装修的投入也将随着房屋的拆除而损失。

⊙颜东岳

使用不同印章签订的劳动合同，效力怎么说？

由于种种原因，在签订劳动合同时，往往涉及用人单位的印章有的是真实的，有的是电子的，甚至有的是私刻。这些劳动合同有效吗？

印章真实不等于合同有效

【案例】罗先生想入职一家公司，但因一直事与愿违，最终决定采取"让生米煮成熟饭"的方式。于是利用其与公司办公室主任是同学的身份，来到公司办公室，趁同学不备，在自己事先准备好的劳动合同上加盖了公司印章。该劳动合同有效吗？

【点评】印章真实不等于合同有效。判断劳动合同是否有效，其核心之一在于考量是否源自用人单位和劳动者的真实意思表示。劳动合同的形成与加盖印章在性质上具有相对独立性，劳动合同的内容是双方合意的表现形式，加盖印章则是用人单位确认双方合意的方式，二者相互关联又相对独立。一般来说，印章真实可以推定劳动合同真实，但在合同内容不真实的情况下，当然不能根据印章的真实性来直接推定劳动合同的真实性。正因为本案所涉劳动合同的内容并非公司的真实意思表示，而是完全出于罗先生"一手操办"，决定了该劳动合同对公司没有法律约束力。

印章私刻不等于合同无效

【案例】因为多种原因，一家公司未经公安机关批准、办理印鉴备案就私刻了一枚合同专用章。在与林女士等17名员工签订劳动合同时，公司也是使用该印章。半年后，公司由于经营不善导致严重亏损，遂以印章系私刻为由，认为劳动合同无效，要求林女士等立马走人。

【点评】使用私刻印章不等于合同无效。虽然公安部《印章管理办法》第十条规定："需要刻制印章的单位应当到公安机关批准的刻制单位刻制；刻制单位将刻制的印章向公安机关办理印鉴备案后，方准启用。"即用人单位据此刻制的公章当然具有法律效力，但这并不等于用人单位未经对应程序自己刻制的印章（私刻印章）对外没有法律效力，因为只要该印章用于代表用人单位，便不能否认其"代表"的法律效力，一经适用便对用人单位具有约束力。正因为本案公司在与员工签约时，使用的是私刻的合同专用章，当时也确实以此代表公司，员工也相信合同专用章代表公司，公司事后自然不能拿私刻说事。

电子印章不等于没有盖章

【案例】一家公司招聘专门人才时开出了"天价"，刘女士夺魁后，公司使用其专有、控制、任何改动能够被发现的电子印章，与刘女士签订了劳动合同。四个月后，由于市场急剧变化，公司便以合同没有使用实体公章，电子印章等于没有盖章为由，拒绝对刘女士履约。

【点评】使用电子印章不等于没有盖章。电子签名法第十三条、第十四条分别规定："电子签名同时符合下列条件的，视为可靠的电子签名：（一）电子签名制作数据用于电子签名时，属于电子签名人专有；（二）签署时电子签名制作数据仅由电子签名人控制；（三）签署后对电子签名的任何改动能够被发现；（四）签署后对数据电文内容和形式的任何改动能够被发现。当事人也可以选择使用符合其约定的可靠条件的电子签名。""可靠的电子签名与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。"正因为本案公司所使用的电子印章符合对应要求，其无疑不能随意推翻、拒绝履行劳动合同。

⊙颜梅生

拆！当心电动车遮阳伞成"夺命伞"

天气炎热，怕日晒；天气寒冷，怕风吹。近年来，很多市民选择在自己的电动车上加装一个遮阳篷（伞）。然而，电动车一旦发生碰撞、翻倒等事故，这种遮阳篷（伞）就很可能会成为伤人的利器，此类案例偶有发生。

拧开螺丝、拔掉伞架，几分钟的工夫，电动车恢复了原貌，顿时清爽。近段时间以来，我市政法部门以"创城"为契机，聚焦电动车整治"小切口"，按照疏堵结合、动静结合、条块结合、管宣结合"四个结合"工作要求，在全市范围针对摩托车、电动车加装遮阳篷（伞）等交通违法行为开展综合整治行动，仅60天已累计拆除电动车遮阳篷(伞)近25万个。

有人赔偿上万元！都是遮阳篷（伞）惹的祸

5月8日，在华安县华丰镇坝头榕树路段，李某德驾驶加装遮阳篷（伞）的无号牌电动三轮车从华安县华丰镇五凤城沿大同路往华丰镇坝头方向行驶，在左转弯时因电动车遮阳篷（伞）遮住视线，与对向由李某文驾驶的电动车发生碰撞，造成李某德、李惠文受伤及两车局部损坏的交通事故。

无独有偶，在南靖县人民法院判决的一起机动车交通事故责任纠纷案中，张某驾驶安装遮阳篷（伞）的电动车沿南靖县靖城村村道由国道319线往尚寨村行驶至事故路段时，因遮阳篷（伞）遮挡视线，与交会方向王某驾驶的电动车发生碰撞，造成车辆受损，导致王某重摔在地，大腿根处骨折的交通事故。

该事故经南靖县公安局交通警察大队认定，张某负事故全部责任，王某不负本事故责任。经南靖县人民法院审理，判处张某支付王某医疗费、营养费、护理费、交通费共计4万多元。

"部分电动车车主因防晒和避雨等，在电动车上加装了遮阳篷（伞），改变了车辆原有的结构，迎风阻力增加，侧风时骑行更加不稳，降低了驾驶的安全性和稳定性，存在重大交通安全隐患。"漳州交警部门相关负责人介绍，非法加装遮阳篷（伞）一旦发生碰撞、翻倒等事故，遮阳篷（伞）也会变成伤人的利器，给交通安全带来极大隐患，严重危害道路交通安全和电动车驾驶人以及他人的人身安全。

60天拆除约25万个！聚焦"小切口"服务安全"大民生"

"装这个遮阳篷（伞）就是图个方便，没想到安全隐患这么大。"近日，在龙文区景山街道，一些群众围在助拆点，或询问政策，或等待拆篷。志愿者、交警、社区工作人员等熟练运用扳手、螺丝刀、剪刀等助拆工具为居民拆除遮阳篷（伞）。连日来，景山街道联合交警部门，利用周末和工作日下班晚高峰时间，帮助辖区居民拆除遮阳篷（伞）。社区工作人员还走街串巷广泛宣传动员，一旦发现安装遮阳篷（伞）的电动车，立即上前讲解电动车加装遮阳篷（伞）存在的安全隐患，引导大家自觉主动拆除遮阳篷（伞），得到了广大电动车车主的支持。

民警帮居民拆除带有安全隐患的电动车遮阳装置

自开展电动车整治至今，路面可见的遮阳篷（伞）少了，路上戴头盔披雨衣的人多了；超载闯红灯的行为少了，遵守交通规则的做法多了。截至7月4日，我市共拆除遮阳装置248800个，有效改善了我市交通出行秩序，进一步筑牢群众生命安全防线。

⊙记 者 王琳雅
通讯员 吴 莹 文/图

房屋买卖合同被撤销，购房人可要求银行返还贷款本息吗？

编辑同志：

因一家开发公司宣称其所售房屋小区有多处花园、水池、假山、球场等，我基于环境优越而以按揭的方式购买了一套商品房，并分别与公司、银行签订了《商品房买卖合同》《商品房担保贷款合同》。可日前收房后，我发现根本不存在上述设施。请问：我能否要求撤销《商品房买卖合同》并要求银行返还已付贷款本息？

读者：杨莉莉

杨莉莉读者：

你有权要求撤销《商品房买卖合同》并要求银行返还已付贷款本息。

一方面，你有权要求撤销《商品房买卖合同》。民法典第一百四十八条、第一百五十二条分别规定："一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。""有下列情形之一的，撤销权消灭：（一）当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内、重大误解的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起九十日内没有行使撤销权；（二）当事人受胁迫，自胁迫行为终止之日起一年内没有行使撤销权；（三）当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为表明放弃撤销权。当事人自民事法律行为发生之日起五年内没有行使撤销权的，撤销权消灭。"其中的欺诈是指在设立、变更、终止民事权利和民事义务的过程中，故意告知对方虚假情况，或者故意隐瞒真实情况，诱使对方做出错误表示的行为。正因为开发公司在售房时，故意告知你有花园、水池、假山、球场等虚假情况，隐瞒根本不存在的真相，诱导你信以为真而购房，即构成欺诈，而你在日前才知道被欺诈，自然与之吻合。另一方面，你有权解除《商品房担保贷款合同》。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二十条、第二十一条第二款分别规定："因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。""商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。"即在你与公司的《商品房买卖合同》被撤销的前提下，你可以要求解除与银行的《商品房担保贷款合同》，并要求返还已付本金和利息。

⊙廖春梅

法律咨询

驾车低头收手机 撞人致死获刑罚

本报讯（记者 邹挺毅 通讯员 黄从余 洪雪燕）男子吃完早餐没有及时收好手机就开车上路，途中低头将手机收进裤兜时，碰撞到横穿马路的行人，致行人死亡。近日，经长泰区人民检察院提起公诉，法院依法以交通肇事罪判处其有期徒刑七个月，缓刑一年。

2021年12月26日6时许，长泰小伙林某泉吃完早餐驾驶小型普通客车上班途中，途经陈巷镇福照路379号附近路口时，低头将手机收进裤兜，未注意到有人横穿马路，也未降低行驶速度，车头左侧碰撞到自其行驶方向右侧往左侧斜横过道路的薛某，造成薛某当场死亡及车辆局部受损的交通事故。事故发生后，林某泉立即报警并在现场等候处理。

经认定，林某泉负本事故主要责任，薛某负次要责任。经福建闽南司法鉴定中心鉴定，薛某因交通事故造成颅脑损伤致脑功能障碍死亡。

林某泉到案后如实供述上述事实，现已赔偿被害人近亲属全部损失人民币380000元，并获得被害人近亲属的谅解。

检察官提醒：过马路务必走斑马线，不要横穿马路，注意左右观察；不闯红灯，不抢黄灯，养成按信号灯通行的习惯，宁等三分，不抢一秒！

非法捕捞获刑 增殖放流补过

本报讯（林惠卿 蔡振辉 蔡萍萍）近日，漳浦县3名涉禁渔期非法捕捞被告人，在市、县人民检察院，县法院、县海洋与渔业局等部门的共同见证下，以自费购买鱼苗进行增殖放流的方式，补偿蓝碳生态损失。

当天，六鳌镇华福码头，在相关工作人员的帮助下，3名被告人进行了鱼苗的称重、规格的鉴定后，将鱼苗放流大海，共计放流黑鲷品种48399尾，规格为每尾约5.5厘米。

据悉，在2021年7月15日凌晨3时许，被告人杨某山、杨某良、杨某武在禁渔期内雇用了5名船员，驾驶无船名船号的船只，当日到达作案海域，次日17时许，该渔船被漳州海警局执法人员抓获，并被没收了作案船只、工具以及非法所得10612.22元，经法院判决，一审判处3名嫌疑人有期徒刑7个月，缓刑一年的处罚。

漳浦县检察机关接到这个案件以后，对嫌疑人进行释法说理，向他们宣传休渔的目的就是为海洋鱼类资源能够繁衍生息，让海洋生态可持续发展，让他们能够认识到自己所犯的错误。

"闽南语"普法进福利院

本报讯（林奕琼 文/图）为进一步提升广大老年人识骗防骗意识，7月22日，云霄法院女子巡回法庭到云霄县福利院开展"打击整治养老诈骗"主题宣讲活动，用闽南语宣讲的方式，帮助老年人识别养老诈骗骗局（右图）。

此次活动，女子巡回法庭利用云霄县福利院老年人集中的优势，以老年人较为熟悉的闽南语宣讲身边养老诈骗案例，结合通俗易懂的家乡话宣传防诈骗知识，提醒广大老年人不贪图小便宜，谨防上当受骗，提升老年人对养老诈骗的自我防范意识。

遗失声明

▲芗城区林雨凡不慎于2022年7月21日遗失第二代居民身份证（有效期限：2018年03月5日—2023年03月5日），证号：350602200302082518，声明作废。

▲漳州市芗城区胡德发馒头店不慎遗失食品经营许可证副本（有效期至2022年07月25日），许可证编号：JY23506020034897，声明作废。

▲苏天一、郑琳玲夫妇不慎遗失第一孩儿（苏梓豪）出生医学证明，证号：Q350598389，声明作废。

▲漳州市芗城区里外香包子店不慎遗失食品经营许可证副本（有效期至2022年08月24日），许可证编号：JY23506020038663，声明作废。

▲南靖县杨松泽、吴小华夫妇不慎遗失第二孩儿（杨亦辰）出生医学证明，证号：R350741955，声明作废。

▲漳州日丰物流有限公司不慎遗失车号：闽E66768（黄色）重型普通货车的中华人民共和国道路运输证IC卡，证号：闽交运管漳字350627201601号，声明作废。

声明 原址在漳州市弥勒坑村房屋，现拆迁安置于漳州市芗城区西洋坪路88号金湖小区6幢606室。今蒋伟忠申请上述安置房权属登记，现按漳州市不动产登记中心要求登报声明。相关利害人如有异议，请即日起壹个月内向漳州市不动产登记中心提出异议登记。逾期本人将按规定向中心申办不动产权证。

声明人：蒋伟忠 2022年7月26日

声明 原址在漳州市弥勒坑村房屋，现拆迁安置于漳州市芗城区西洋坪路88号金湖小区6幢1401室。今蒋兆琪申请上述安置房权属登记，现按漳州市不动产登记中心要求登报声明。相关利害人如有异议，请即日起壹个月内向漳州市不动产登记中心提出异议登记。逾期本人将按规定向中心申办不动产权证。

声明人：蒋兆琪 2022年7月26日