

律师在线

# “二房东”擅自转租，合同能否解除

## 案件回顾

张某将位于某商业区的门面房出租给李某使用，双方约定：李某租赁该房屋用于经营奶茶店，租期2年，年租金24万元，李某每半年交纳一次租金，李某若转租房屋需经出租人张某同意。

合同履行过程中，张某偶然发现店面从奶茶店变更为炸鸡店，经核实老板也不是李某。张某心里不舒服，本想找李某要个说法，但妻子以李某正常支付租金、经营什么对租金影响不大为由进行劝说，张某也就没再追究。不料，到下一期该交租金时，李某并未正常缴纳租金，理由是炸鸡店老板没给他租金，所以他无法给李某交租金。于是李某一纸诉状将李某诉至法院，以李某擅自转租未经他同意为由要求解除租赁合同。

法院经过审理认为：李某与李某签订的租赁合同合法有效，该合同中明确约定李某转租房屋需要李某同意。依据法律规定，李某作为出租人在知道李某擅自转租房屋后，有权在合理期限内提出解除合同。但李某在知道该房屋被李某转租以后6个月内并未行使解除权，应视为李某同意了转租行为，其无权再以此事实作为合同解除的理由，据此驳回了李某的诉讼请求。



图片来源于网络

## 法律解读

《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。”第七百一十八条规定：“出租人知道或者应当知道承租人转租，但是在六个月内未提出异议的，视为出租人同意转租。”

本案中，李某和李某的租赁合同中明确约定转租需要李某同意，李某擅自转租的行为违反了约定，但李某偶然发现店面由奶茶店变更为炸鸡店时，知道或应当知道房屋已经被李某擅自转租，出于其他考虑没有在6个月内提出解除合同，李某这种行为在法律上就视为默认李某转租的行

为，据此法院驳回其以此为由解除合同的请求。

作为出租人的李某，在李某擅自转租又拒绝缴纳租金的情况下，不能以转租行为主张解除合同，还有哪些救济途径呢？第一，李某可以选择起诉李某要求其继续履行合同、缴纳租金并支付逾期利息或违约金。第二，李某可以选择按照合同约定起诉李某解除合同。假设李某和李某的合同中明确约定李某逾期支付租金超过多少天，李某有权解除合同，则李某有权向法院要求按照合同约定与李某解除合同，由李某支付欠缴租金并承担相应法律责任。第三，李某可以选择按照法律规定起诉李某解除合同。《民法典》第七百五十二条规定：“承租人应当按照约定支付租金。承租人经催告后在合理期限内仍不支付租金的，出租人可以请求支付全部租金；也可以解除合同，收回租赁物。”第五百六十三条规定了当事人可以解除合同的情形，张

某可以根据李某逾期支付租金的情况，依法适用上述法律规定的情形之一主张解除合同。

## 律师提醒

法律赋予出租人的权利非常充分。首先，应当在专业人士指导下签订一份权利义务约定充分、全面的租赁合同，避免发生纠纷时出现没有约定或约定不明的情形；其次，要密切关注承租人对租赁房屋的使用情况，及时发现并解决问题。尤其对不能接受的转租行为，要及时提出解决方案，防止过了法定期限丧失胜诉权；最后，提醒各位出租人，一定要要求承租人缴纳押金，如果遇到承租人不缴纳租金的情况，也能在一定程度上减免经济损失。

(北京雷杰展达律师事务所高级合伙人、律师尹红志)

## “春苗行动”让海外同胞备感温暖

### 在玻利维亚中国同胞感恩祖国

# 『为我们送来了「及时雨」』

本报记者 朱东君

3月30日下午，一架专机缓缓降落在玻利维亚中部城市科恰班巴，中方由玻方提供的第二批新冠疫苗顺利抵达。同机抵达的，还有专门为在玻中国公民准备的两箱共计4200剂疫苗。其中一箱由玻方飞机直接运往首都拉巴斯，另一箱则由中方驾车运往在玻中国公民最为集中的城市圣克鲁斯。

前往圣克鲁斯的路况比较复杂，蜿蜒曲折。“你们路上小心，一定要保证疫苗安全送到。”在科恰班巴机场迎机的中国驻玻利维亚大使黄亚中对工作人员殷殷嘱托。经过11个小时，这批宝贵的疫苗于次日凌晨2点运抵中国驻圣克鲁斯总领馆。

今年年初，玻利维亚经历了第二波疫情。由于地广人稀且医疗条件有限，该国疫苗接种相对滞后。中国驻玻利维亚大使馆心系在玻中国公民生命安全，积极协调，迅速制定方案，促成了美洲首个由使领馆主导的“春苗行动”试点项目。

4月1日，疫苗接种在两地同时启动。在拉巴斯接种点，中企员工组成志愿者团队，帮助维护现场秩序，指导前来接种的同胞填表，讲解接种后注意事项。玻利维亚中资企业商会会长单位代表马春生是其中一员。他告诉记者，当地中企积极支持“春苗行动”，配合使领馆承担了疫苗采购、运输和接种现场组织等工作。“过去一年里，800多名中企员工面临着疫情防控和复工复产压力，工作一度非常艰难。‘春苗行动’为我们送来了‘及时雨’，接种后大家的心理压力小了许多，为高质量共建‘一带一路’继续奋斗的决心更加坚定！”经过5天时间，在玻中企员工和华侨全部完成第一针疫苗接种。

在科恰班巴，约80名华侨分批前往拉巴斯接种。“接种后，大家第一时间把好消息传递给国内亲友。我们与祖国相距遥远，却能快速打上疫苗，这不仅是健康保障，更是精神慰藉。”科恰班巴人总会会长曾鸿雁激动地说。4月23日，在第二针疫苗接种工作启动后，曾鸿雁带来一封致大使馆的感谢信，由科恰班巴全体接种疫苗的华侨联合署名。“爱国之情油然而生，千言万语化为4个字‘感恩祖国’！”曾鸿雁表示。

玻利维亚华商总会执行会长陈文曾协助总领馆收集整理当地华侨的接种报名信息。“约800人踊跃报名，大家对国产疫苗充满信心，期待尽早接种。”接种完成后，陈文表示：“大家现在心里踏实多了！”

日前，2000多名在玻中国公民已顺利完成疫苗接种，做到了应接尽接。“当前，玻利维亚疫情防控形势仍然严峻，‘春苗行动’极大改善了在玻中国公民的防疫条件。”黄亚中表示，“春苗行动”激发了中企员工和当地侨胞的爱国之情和团结协作精神，为增进中玻务实合作提供了助力。



今年四月，在中国驻玻利维亚大使馆接种点，中资企业员工、使馆工作人员和志愿者留影。中国驻玻利维亚大使馆供图

近期，由中国企业承建的肯尼亚·卡翁达国际机场新航站楼在赞比亚首都卢萨卡投入运营。新航站楼投运后，机场升级为国际4E级机场，可起降远程宽体客机。整体客流量将是现在的3倍，货运年吞吐量将从目前的1万吨升至5万吨。

图为机场新航站楼外景。  
新华社记者 赵宇鹏摄



## 海关答疑

# 中国—瑞士自贸协定项下原产地证书格式调整

6月29日，海关总署对外发布《关于调整中国—瑞士自贸协定项下原产地证书格式的公告》(海关总署公告2021年第49号)。根据《中华人民共和国和瑞士联邦自由贸易协定》有关规定和联合委员会决议，该协定项下进出口货物原产地证书商品项数上限从20项增加至50项，证书格式相应调整。本次调整于9月1日起实施。

《中国—瑞士自由贸易协定》于2013年7月6日在北京正式签署，是中国与欧洲大陆国家签署的第一个一揽子自贸协定，是一个高质量、内涵丰富、互利共赢的协定。正文包括总则、货物贸易、原产地规则与操作程序、海关程序与贸易便利化、贸易救济、技术性贸易壁垒等16章。此外，还包括货物贸易关税减让表、产品特定原产地规则、原产地证书、纺织品标签、服务贸易具体承诺表等11个附件。

## 新版证书何时开始使用

2021年9月1日起，启用新版中瑞证书。

## 新旧版证书有什么不同，空白证书怎么分辨

与旧版证书相比，新版证书颜色不变。证书第5栏“Item number”从“Max 20”变更为“Max 50”，即商品项数上限由20项调整为上限50项；证书背页说明第4条从“The number of items should not exceed 20”变更为

“The number of items should not exceed 50”。方便区别，可重点关注证书第5栏。

## 新旧版证书可以混用吗

不可混用。签证日期在2021年9月1日及之后的，使用新版证书。签证日期在2021年8月31日及之前的，使用旧版证书。中方签证日期显示在证书第12栏。

## 如果商品项数不多，不到20项，可以继续使用旧版证书吗

不可以，仅以签证日期为依据，区分新旧证书版式要求。

## 自助打印中瑞原产地证书的企业，需要在打印时选择新旧版式吗

自助打印的企业，只需关注商品项数的变化，证书版式会根据申请时间自动生成。

## 经核准出口商出具的中瑞原产地证书声明有变化吗

“海关总署公告2021年第49号”仅涉及中瑞原产地证书，中瑞原产地声明不受影响。(北京海关所属中关村海关原产地管理科科长赖晶晶)

## 副词『曾经』不宜单用

杜老师：

某媒体刊文说：“曾经，这里只有几条羊肠小路穿过五大哨口，通往周边各县……”其中的“曾经”用得是否妥当？谢谢。

山西读者 门先生

门先生：

“曾经”表示“从前有过某种行为或情况”，一般用来做状语。例如：

(1) 他曾经冒着敌人的炮火，冲锋陷阵。

(2) 老李曾经去过宁夏。

(3) 上个月曾经热过几天。

(4) 老刘曾经跟我是同学。

“曾经”是副词，不单说，因此“曾经，这里只有几条羊肠小路……”的说法不妥。可改为“这里曾经只有几条羊肠小路……”，也可将句中的“曾经”改为“过去”“以往”“昔日”等。“过去”等是时间名词，可以单说。例如：

(5) 过去，这里是一片盐碱地，现在已经改造成良田了。

(6) 以往，村民吃水要到一里外去挑水，如今村里有了自来水。

(7) 昔日，湖

水浑浊；现今，湖水澄清。

副词一般不单说，但有少数副词如“不、没有、也许、有点儿、当然、马上、何必、刚好、刚刚、的确”等，在对话中可以单说。例如：

(8) ——你喝水不？

——不。

(9) ——完成这个任务，你有困难吗？

——没有。

(10) ——他现在已经到北京了。

——也许。

顺便提及，“曾经”和“已经”指过去的某种情况时意思有所不同。例如：

(11) 他曾经在这里住了好几年。

(12) 他已经在这里住了好几年。

(13) 老李曾经当了3年修理工。

(14) 老李已经当了3年修理工。

例(11)是说“他”现在不住这里，(12)是说“他”仍住这里；(13)是说“老李”现在不是修理工，(14)是说“老李”现在仍是修理工。也就是说，用“曾经”时表示某种情况不再继续，而用“已经”时表示某种情况仍在继续。

《语言文字报》原主编杜永道

