

以案说法

合同签字需谨慎

【案情回顾】

2019年5月,房东刁某与租客李某签订了一份为期两年的房屋租赁合同,约定年租金1.2万元,租赁面积90平方米。合同到期后,双方未续签书面协议,但李某继续租住该房屋,租金按原标准支付。2024年7月,李某突然提出退租要求。刁某认为李某未在合理期限内提前通知,可能导致房屋空置造成损失,遂提出赔偿要求。双方为此发生激烈争执,甚至惊动警方到场调解。在长达数小时的协商过程中,刁某坚持要求李某签署一份2万元的赔偿协议书。

当时已是深夜,李某把签字当作权宜之计,在该2万元赔偿协议书上签了字,并先行支付了1万元作为修缮保证金。双方口头约定:由李某负责修缮房屋,待修缮完成后,刁某将根据房屋出租情况决定是否退还保证金。然而几天后,当李某完成修缮要求退款时,刁某却以各种理由推脱。无奈之下,李某将刁某诉至法院,请求撤销赔偿协议并退还保证金。刁某则提起反诉,要求李某支付协议中剩余的1万元赔偿金。

法院一审认为,从报警记录看,刁某并未采取强制手段限制李某人身自由,不存在法律意义上的胁迫行为,故判定协议有效,李某需支付剩余赔偿款。李某不服判决,目前已提起上诉。

【法官说法】

本案涉及多个法律要点值得关

注。首先,根据《中华人民共和国民法典》第七百三十四条,租赁期满后承租人继续使用租赁物且出租人未提出异议的,原租赁合同继续有效,但转为不定期租赁。对于不定期租赁,双方均可随时解除合同,但应在合理期限之前通知对方。

其次,关于赔偿协议的效力问题。《中华人民共和国民法典》第一百五十一条规定,一方或者第三人以胁迫手段,使对方在违背真实意愿的情况下实施的民事法律行为,受胁迫方有权请求撤销。本案中,虽然刁某的行为不构成法律意义上的“胁迫”,但其利用时间压力和心理优势迫使李某签订协议的行为,确有违公平原则。

再者,关于修缮保证金的性质。如果双方未明确约定保证金不予退还,且李某已完成修缮义务,刁某应当退还保证金。若刁某主张房屋存在其他损失,需提供相应证据。

在合同纠纷中,法院会综合考量签约时的客观环境、双方谈判地位、协议内容的合理性等多重因素。即使协议在形式上合法,若存在显失公平的情形,仍可能

被调整或撤销。

【温馨提示】

签订合同是重要法律行为,需保持高度审慎,确保合同内容是双方真实意愿,切勿草率签字,警惕落入陷阱。租赁合同到期后若继续租住,建议签订书面续约协议,即使转为不定期租赁,也最好通过微信、短信等形式确认关键条款。在情绪激动或环境压力时如遇对方要求立即签约的情况,可明确表示需要时间咨询专业人士,切勿草率签字。协商过程中可通过录音、录像保存证据,重要口头约定最好通过微信等可留存的方式确认。遇到类似纠纷若需起诉,要注意收集租金转账记录、房屋现状照片、报警记录等关键证据。

(山西健杰律师事务所李向春律师供稿 原庞博整理)



任宇轩 作

债权转让引纠纷

【案情回顾】

2011年,李某因资金周转困难,向好友王某借款9万余元。为增加收入偿还债务,从事建筑行业的李某以某建设集团名义与当地村委会签订了一份道路修建合同,虽然合同乙方处打印着建设集团名称,但仅有李某个人签字,建设集团既未加盖公章,事后也未追认。

工程完工后,村委会因资金紧张迟迟未支付工程款。2016年8月,李某为抵偿对王某的借款,将这笔工程款债权转让给王某,村委会相关负责人也在转让协议上签字确认。同年12月,王某持村委会出具的相关手续到税务局完税

后,多次催要欠款未果,遂于2018年向县法院提起诉讼。

一审法院审理认为,施工合同的主体是村委会与建设集团,李某个人不享有合同债权,因此其转让行为无效,驳回了王某的诉讼请求。王某不服判决,上诉至中级人民法院。

二审法院经深入调查发现三个关键事实:一是建设集团从未参与该工程;二是所有施工事宜均由李某个人组织实施;三是工程款项往来都是通过李某个人账户。基于此,二审法院认定李某是工程的实际施工人,享有工程款债权,其转让行为合法有效,最终改判村委会向王某支付拖欠的工程款及利息。

【法官说法】

本案中,债权转让的效力取决于两个关键点:一是李某是否实际享有债权,二是转让程序是否合法。关于第一点,虽然合同文本显示承包方为建设集

团,但结合工程实际履行情况,可以认定李某是实际施工人,依法享有工程款债权。关于第二点,债权转让只需通知债务人即可生效,村委会负责人在转让协议上签字的行为,已构成合法有效的通知。

建设工程合同纠纷中,法院越来越注重“实质重于形式”的审判原则。对于挂靠、转包等情形下的实际施工人权益,法律给予充分保护。

【温馨提示】

在债权转让时应注意确保债权真实有效,签订书面转让协议,及时通知债务人并取得书面确认,注意相关税费处理。

以他人名义签订合同时,必须取得正式授权,避免出现“无权代理”风险。个人挂靠企业承接工程时,要明确约定权责归属。实际施工人应注意保存施工日志、材料采购凭证、工程验收单、款项往来记录等全套证据,这些都可能成为维权的关键。

工程建设参与者应当增强法律意识,避免参与违法分包、挂靠等行为。如已陷入纠纷,要尽早咨询专业律师,制定合理的维权方案。

(山西君略(沁源)律师事务所武芳芳律师供稿 原庞博整理)



任宇轩 作

普法课堂

这些合同法律知识,您需要了解

在日常生活中,合同无处不在——租房、购物、借款、装修、甚至手机APP的用户协议,本质上都是一份合同。了解相关法律规定,能帮助我们在签订合同时更好地保护自身权益。今天,我们就来梳理《中华人民共和国民法典》中与日常生活密切相关的合同法律条款,明明白白签合同,安安心心过日子。

合同订立的基本原则

《中华人民共和国民法典》第五条:自愿原则。民事主体从事民事活动,应当遵循自愿原则,按照自己的意愿设立、变更、终止民事法律关系。

《中华人民共和国民法典》第六条:公平原则。民事主体从事民事活动,应当遵循公平原则,合理确定各方的权利和义务。

《中华人民共和国民法典》第七条:诚信原则。民事主体从事民事活动,应当遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺。

合同的形式与效力

合同形式(《中华人民共和国民法典》第四百六十九条):当事人订立合同,可以采用书面形式、口头形式或者其他形式。但法律、行政法规规定必须采用书面形式的,应当采用书面形式(如房屋买卖合同、借款合同等)。

合同成立时间(《中华人民共和国民法典》第四百九十条):当事人采用合同书形式订立合同的,自当事人均签名、盖章或者按指印时合同成立。

格式条款的限制(《中华人民共和国民法典》第四百九十六条):提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定双方权利义务,并采取合理方式提示对方注意免除或减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款。

合同履行与违约责任

全面履行义务(《中华人民共和国民法典》第五百零九条):当事人应当按照约定全面履行自己的义务,不得擅自变更或解除合同。

违约责任(《中华人民共和国民法典》第五百七十七条):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。

关于违约金调整(《中华人民共和国民法典》第五百八十五条):约定的违约金低于造成的损失的,人民法院或仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加;约定的违约金过分高于造成的损失的,可以适当减少。

合同的变更与解除

协商变更(《中华人民共和国民法典》第五百四十三条):当事人协商一致,可以变更合同。

法定解除权(《中华人民共和国民法典》第五百六十三条):有下列情形之一的,当事人可以解除合同,因不可抗力致使不能实现合同目的;在履行期限届满前,一方明确表示或以行为表明不履行主要债务;一方迟延履行主要债务,经催告后在合理期限内仍未履行;一方迟延履行债务或有其他违约行为致使不能实现合同目的。

特殊合同类型的注意事项

租赁合同(《中华人民共和国民法典》第七百零四条):

租赁合同的内容一般包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式、租赁物维修等条款。

借款合同(《中华人民共和国民法典》第六百六十八条):

借款合同应当采用书面形式,但自然人之间借款另有约定的除外。

网购合同(《中华人民共和国民法典》第四百九十一条):

当事人一方通过互联网等信息网络发布的商品或服务信息符合要约条件的,对方选择该商品或服务并提交订单成功时合同成立。

合同是市场经济活动的重要纽带,了解相关法律规定,不仅能帮助我们在签订合同时规避风险,也能在发生纠纷时依法维权。