

租客提前退租“跑路”，五指山一房东起诉索赔违约金1万元和免租期租金获法院部分支持

租客违约房东可撤销免租期

■法治时报全媒体记者 李成沿

五指山市一房东将一间铺面以每月3500元的租金出租一年，谁知租客只租了3个月就退租了。该房东起诉至法院，诉请租客赔偿违约金1万元和免租期租金1750元。近日，五指山市人民法院审结了该起房屋租赁合同纠纷案，认定租客违约造成房东的损失为一个月的房屋租金，判决租客用押金3500元抵扣违约金，并赔偿房东免租期租金1750元。

案情经过：租客中途退租被房东索赔违约金和免租期

家住五指山市的吕某是拥有多家铺面。2024年12月15日，吕某和潘某签订租赁合同，约定吕某将位于五指山市的某商住楼某铺面租赁给潘某，租期自2024年12月15日起至2025年12月15日；房屋租金为3500元/月，押金3500元；租赁期间潘某不得中途退房，如需退房，潘某必须赔偿吕某一个月的房屋租金作为违约金；如果潘某在吕某没有违反合同的情况下提前解除合同视为潘某违约，潘某须赔偿吕某违约金1万元。

租赁合同签订后，潘某向吕某支付了3500元押金及3个月的租金，共计1.4万元。2025年3月15日，潘某在租赁铺面3个月月后，在没有和吕某交涉协商的情况下，潘某自行搬离了铺面，吕某在几日后才发现潘某竟然提前“跑路”了。吕某在跟潘某多次交涉无果后，将潘某起诉至五指山市人民法院，要求潘某依照合同约定赔偿违约金1万元和免租期租金1750元。

法院判决：赔偿免租期租金，但违约金应该以实际损失为标准

4月28日，五指山法院公开开庭审理该案。庭审中，潘某表示，吕某已将铺面出租给他人，他的没有给吕某造成太大的损失。

五指山法院经审理认为，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。当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失，人民法院或者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，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。

在该案中，案涉租赁合同约定了租赁期间潘某退房，须赔偿吕某一个月的房屋租金作为违约金，同时约定了潘某在吕某没有违反合同的情况下提前解除合同视为潘某违约，潘某须赔偿吕某违约金1万元。潘某提前退房，涉案合同已因潘某违约而解除，潘某违反了上述两条约定，应承担违约责任。吕某告诉诉违约金1万元，潘某抗辩违约金过高，结合该案案件事实、合同履行情况、违约方过错程度以及守约方的实际损失，法院酌定吕某因潘某违约造成的损失为一个月的房屋租金，即3500元。潘某表示吕某已收取押金3500元，押金已抵扣违约金，所以对吕某主张潘某支付违约金1万元的诉求，五指山法院不予支持。

关于免租期租金问题，探究案涉合同订立本意，吕某是基于潘某长期租住的情形下给予其免租期15日，但潘某租住3月未经吕某同意即退租，潘某的行为违反了诚实守信原则，也与社会主义核心价值观中的“诚信、友善”相违背，所以，对吕某主张潘某支付15日免租期的租金1750元的诉求，五指山法院予以支持。

最终，五指山法院判决，潘某用押金3500元抵扣违约金，赔偿吕某15日免租期的租金1750元。

律师说法：免租期是附条件赠与，违约可撤销免租期

该案中，法院虽然驳回了吕某的违约金诉求，但确认了吕某合法收取押金的事实以及支持了免租期租金的诉求。法院为何驳回违约金诉求，但又支持了免租期租金的诉求？押金和违约金能同时拿吗？

对此，海南瑞来律师事务所律师符雯妃分析，该案涉案租赁合同虽约定违约金1万元，但房东实际损失仅为1个月空置期租金3500元，1个月租金等于合理的损失上限，所以押金3500元已覆盖该损失，无须额外赔偿。

符雯妃介绍，免租期是指出租人免除承租人支付租金债务，将房屋无偿赠与承租人使用的期间。在合同约定的免租期内，承租人无需支付租金。承租人在免租期结束后再支付房租。但免租期是出租人附条件的赠与，在承租人违约致合同解除后，出租人可以撤销该赠与，承租人应当支付免租期租金。如果承租人履行了部分义务，出租人在主张免租期的租金时就应该按照实际承租期限与合同约定的租赁期限的比例部分免除承租人的免租期的租金。该案中，潘某签1年合同却只租3个月，构成违约，吕某有权撤销赠与合同，撤销免租期，要求潘某按照租金标准支付免租期的租金。



“明明正规渠道进货，怎么就成了侵权被告？”这是一些小商家遭遇商标纠纷时产生的困惑。近日，海南自由贸易港知识产权法院审结一起侵害商标权纠纷二审案件。该案一审判决被告构成商标侵权，需赔偿原告经济损失，二审提交的新证据却使该案得到改判。

案件详情：百货店因合法进货，虽构成商标侵权但不承担赔偿责任

据了解，某卫厨公司是涉案商标的权利人，其商标在排油烟机、电热水器、厨房炉灶商品上具有较高的市场知名度。某卫厨公司诉称，某百货店在抖音平台上销售带有涉案商标的水槽侵犯了其享有的涉案注册商标专用权。

一审法院认为某百货店销售侵犯注册商标专用权商品的行为构成商标侵权，判决某百货店赔偿某卫厨公司经济损失及维权支出的合理费用共计5000元。

某百货店不服一审判决，向自贸港知识产权法院提起上诉，同时提交新证据：3份淘宝订单页面截图；2份涉案抖音平台店铺订单页面截图。以上证据拟共同证明，被诉侵权商品是某百货店经营者从淘宝店铺“某卫厨电器直销店”购买，再直接发货至在涉案抖音平台店铺下单的购买者填写的收件地址，因此被诉侵权商品具有合法来源。

自贸港知识产权法院经审理认为，某百货店所提供的证据能够证明其所销售的被诉侵权商品的来源，且进货价与零售价均符合市场交易价格。某百货店作为开设网店经营日用百货的个体工商户，在进货和销售过程中已尽到合理注意义务，且销售时不知被诉侵权商品侵害某卫厨公司涉案注册商标专用权，故某百货店提出的合法来源抗辩成立，根据商标法第六十四条第二款的规定，不承担赔偿责任。但由于某百货店构成商标侵权，仍需赔偿某卫厨公司维权合理开支费用。自贸港知识产权法院改判某百货店赔偿某卫厨公司维权合理开支1000元。

法官说法：合法来源抗辩是法律对善意、合规经营商家的保护

该案承办法官介绍，合法来源抗辩的成立须同时具备主、客观要件：客观要件为被诉侵权商品系由销售者合法取得，主观要件为销售者购进被诉侵权商品时已尽到合理注意义务，不存在过错。上述主、客观要件相互联系，不可分割，并且客观要件的举证对于主观要件

证明合法来源 不承担赔偿责任

■法治时报全媒体记者 陈敏 通讯员 梁琼 陈彤彤

一百货店合法进货却被诉侵权，法院判其赔偿被侵权方维权合理开支



海小文普法

法律咨询

13379952004

邮箱:fzsb888@163.com



恋爱期间签订“不分手保证书” 分手后可以不偿还借款吗？

乐东吴先生咨询：我与前女友周某谈恋爱期间，她曾向我借款5万元供个人花销。为防止我移情别恋，她当时要求我出具了一张“如日后我提出分手，她所借款项5万元不用归还”的保证书。最近，我们因性格不合而分手。请问，我有权要求周某归还借款吗？

解答：民法典第一百五十三条规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。”第一千零四十一条、第一千零四十二条规定：“婚姻家庭受国家保护。实行婚姻自由、一夫一妻、男女平等的婚姻制度。”“禁止包办、买卖婚姻和其他干涉婚姻自由的行为。禁止借婚姻索取财物。”

众所周知，恋爱自由是婚姻自由的组成部分，而婚姻自由是公民的一项基本权利，因此，任何人都不能以金钱方式或者通过经济制裁将他人限制在恋爱关系内。你在恋爱中签订的爱情保证书由于限制了你的婚姻自由，违背了上述法律规定，因此不具有法律效力。鉴于该保证书无效，你有权要求周某归还借款。

在外地平台作网络兼职 能在本地起诉讨薪维权吗？

三亚陈先生咨询：我给一家网络平台做兼职，相关待遇在微信上已经谈妥。然而，对方现在拖欠了我近2万元的薪水报酬。对方平台所在地在深圳。请问，我该如何讨回应得的薪水？如果要起诉维权，我能否在本地起诉？

解答：民法典第五百七十九条规定，当事人一方未支付价款、报酬、租金、利息或不履行其他金钱债务的，对方可请求其支付。

你可据此规定向法院起诉，要求对方支付拖欠你的报酬。同时，你应保存好你和平台方达成并存在劳务关系的证明，如工作内容、工作对接记录、薪资待遇等聊天记录、电话录音或录像等证据材料。

就管辖法院问题，民事诉讼法第二十四条规定，因合同纠纷提起的诉讼，由被告住所地或合同履行地人民法院管辖。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第十八条规定，合同约定履行地点的，以约定的履行地点为合同履行地。合同对履行地点没有约定或者约定不明确，争议标的为给付货币的，接收货币一方所在地为合同履行地。

因此，在你与对方未明确约定合同履行地的情况下，你可主张以接受货币一方所在地（合同履行地），即你住所地在法院提起诉讼。

操作网购榨汁机时受伤 该如何维权？

海口王女士咨询：我通过网络平台购买了一台榨汁机，因该产品存在缺陷，我在使用过程中导致手部受伤。请问，我该如何维权？

解答：根据民法典第一千二百零三条规定，因产品存在缺陷造成他人损害的，被侵权人可向产品的生产者请求赔偿，也可向产品的销售者请求赔偿。产品缺陷由生产者造成的，销售者赔偿后，有权向生产者追偿。因销售者的过错使产品存在缺陷的，生产者赔偿后，有权向销售者追偿。

如果是因产品缺陷导致消费者使用时受伤，你可向生产者或销售者追偿，具体要看是谁的过错导致你受伤。如果协商不成，你作为消费者，可向法院提起诉讼维权。

小微企业如何制定公司章程 才符合法律要求？

白沙路先生咨询：我和朋友合伙开了家小微企业，准备制定公司章程以约束员工。请问，章程要如何制定才能符合法律要求？

解答：公司法第十一条规定，设立公司须依法制定公司章程，公司章程对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有约束力。

对于一般员工，你可根据劳动法和劳动合同法等法律法规规定，通过制定《员工手册》，对公司员工的工作时间、休息休假、劳动安全卫生、保险福利、职工培训、劳动纪律等事项作出规定，以达到约束员工的效果。

若是直接涉及员工切身利益的规章制度或重大事项，应经职工代表大会或全体职工讨论，提出方案和意见，与工会或职工代表平等协商确定。

（李成沿整理）

五指山一小卖部店主网上卖私彩拿抽水分成被判刑

为赌博网站代理销售私彩 构成开设赌场罪

■法治时报全媒体记者 李成沿

钱。某某霞希望盘某也下载App登录私彩网站卖私彩，并保证一定赚钱。盘某觉得有利可图，遂按照某某霞的指导利用“某某茶”的App登录私彩网站接受他人下注售卖私彩，并从中获取抽水分成。

2024年10月，盘某在小卖店内多次利用手机和平板电脑登录私彩网站，以接受他人投注方式售卖私彩。其间，盘某通过“某某茶”App销售私彩金额23万余元，获利2.2万余元。同月底，盘某被当地公安机关查获。

法院判决：构成开设赌场罪获刑

五指山法院经审理认为，盘某以营利为目的，为赌博网站担任代理并接受他人投注，根据刑法第三百零三条及相关司法解释，为赌博网站担任代理并接受投注的行为，属于“开设赌场”的典型情形。代理通过发展下线会员、接受投注、参与利润分成等方式，实质控制了赌博活动的运营流程，符合开设赌场罪的核心特征（控制性、组织性），盘某的行为已构成开设赌场罪。盘某为赌博网站代理销售私彩，是共同犯罪，但盘某在共同犯罪中起次要作用，系从犯，应当从轻处罚；盘某到案后如实供述自己的犯罪行为，系坦白，可以从轻处罚；在庭上自愿认罪认罚，可以从宽处理。

法院依法判决盘某犯开设赌场罪，判处有期徒刑1年3个月，缓刑2年，并处罚金3万元，违法所得2.2万余元以及作案工具手机和平板，均予以没收，上缴国库。

律师提醒：微信群发私彩链接超3次可构成开设赌场共犯

海南瑞来律师事务所律师符雯妃介绍，在司法实践中代理私彩几乎等同于开设赌场罪，满足为赌博网站担任代理、在固定场所接受投注、抽头渔利累计超5000元这三个条件就可能触犯开设赌场罪。根据最高法相关指导案例线下代理模式属于开设赌场，所以盘某的“小本生意”构成了“开设赌场”。

符雯妃提醒，在日常生活中，坚决不做私彩和私彩代理参与者。如果投注私彩的赌资累计超过5万元，可能构成赌博罪，不仅违法所得全数追缴，还要倒贴罚款。不做私彩和私彩代理推广者，如果微信群发私彩链接超3次则可能构成开设赌场共犯；如果收取推广费来转发私彩链接那么很有可能构成非法经营罪。不做私彩和私彩代理场所提供者，如果默许他人在店内交易私彩可能构成容留赌博罪，如果只是提供Wi-Fi/充电等便利还可能面临行政处罚。

案情经过：小卖店主卖私彩被查获

盘某是一名居住在五指山市某镇的小卖店店主，平时店里人气很旺，生意不错。盘某盘算如何在小卖店再干一份“副业”，赚更多的钱。2020年6月中，一名微信昵称为“某某霞”的女子添加盘某为好友。

在聊天中，某某霞多次介绍了她用一款名为“某某茶”的App登录私彩网站，接受他人下注售卖私彩赚了不少