



# 男子出租别人铺面 因合同无效被判赔

刘江浩 廖自如

呢?原来,万冬春当时正着手购买两间铺面,他向一个叫王大才的男子支付了120万元定金,请王大才帮他购买位于海甸岛某小区的两间黄金地段的铺面,这两间铺面的面积加起来共170平方米。从2012年到2013年,一年多时间过去了,万冬春还是没有买到这两间铺面。

张明一直认为万冬春早晚能够买到这两间铺面,所以就与万冬春签订了房屋租赁合同,并提前进场对铺面进行了装修,打算开张营业。小区的物业公司很快发现了这件事情,并及时出面阻止张明使用这两间铺面。

## B 承诺未兑现, 伪房东被告上法庭

张明称,自己在2012年4月与万冬春达成口头约定,由万冬春将这两间铺面一并予以出租,租金每年98000元。同年6月份,他开始对这两间铺面进行装修,并从省外聘请了两名医生准备开业。万冬春一直没有取得这两间铺面的产权,却给张明出具了承诺书,表示从2012年10月1日起,每延期一个月取得这两间铺面的所有权,就补偿1个月的房租损失,如果拖延至2013年3月31日前仍不能取得这两间铺面的所有权,则一次性赔偿张明的装修费及其他损失共272000元。

到了2013年3月31日,万冬春仍未取得这两间铺面的所有权。万冬春选择再次出具承诺书,表示将交房时间再延后一个月即2013年4月30日前交房,如未能如期交房,则赔偿张明损失30万元。

张明说,到了4月30日,万冬春还是未取得这两间铺面的所有权。但万冬春却没有兑现承诺赔偿30万元,只是在他多次催促下赔偿了8万元,就不再履行赔偿义务。张明对两间铺面进行装修却无法使用,于是将万冬春告上法庭,张明诉请法院判令万冬春再向其支付赔偿款22万元及利息。

万冬春在庭审中称,2011年,他从朋友王大才那里得到消息,说有办法帮他买到这两间铺面。万冬春对此深信不疑,并向王大才支付了120万元定金。他以为购买这两间铺面应该没问题,所以就提前与张明商谈铺面租赁事宜。在双方商谈的过程中,他已明确告诉张明,铺面的产权证还没有办下来。张明已知道这个消息,但还是提前入场装修了。万冬春表示,因为深信王大才可以帮他买到这两间铺面,他也没有多想。只是等到2013年4月的时候,他通过查询才知道这两间铺面已被别人买走了。

万冬春说,由于他一直没有取得两间铺面的所有权,他是在张明的威胁下才签下租赁合同,包括后来的承诺书,也同样是在张明的威胁下所写。其间张明把他的设备全部拿走,已经选择在别的地方开了诊所。

## C 法院认定房屋租赁合同无效

海口市美兰区法院认为,被告万冬春在没有取得两间铺面所有权和处分权的情形下与张明签订房屋租赁合同,属无权处分行为。且这份合同没有得到两间房屋铺面真正权利人的追认,因此这份合同损害真正权利人的利益,违反法律规定,故应认定为无效合同。

法院还认为,造成房屋租赁合同无效,合同双方当事人均有过错,应各自承担相应的过错责任。而万冬春承诺在2013年4月30日前仍不能将两间铺面交付给原告使用,给对方赔偿经济损失30万元,该承诺系万冬春自愿作出的意思表示,并不违背法律规定,按诚实信用原则应承担给付责任。对万冬春辩称该承诺书和欠条是在被威胁的情形下出具,因未能提供相关证据证明,法院不予采信。故这30万元按照四六比例各自承担责任为宜,即被告承担18万元,原告自行承担12万元。扣除已经赔偿给原告的8万元,被告还应赔偿10万元。

日前,美兰区人民法院就此案作出一审判决,判决万冬春限期向张明支付赔偿款人民币10万元及利息。

## ● 律师点评

### 伪房东和租房者均有过错

承办本案的律师指出,根据我国《合同法》相关规定:“有下列情形之一,合同无效:1.一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;2.恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益;……有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失,双方都有过错的,应当各自承担相应的责任。”本案中,万冬春一直没有取得房屋的所有权和处分权,这2间铺面其实是归他人所有。因此万冬春和张明签订的合同损害第三人利益,被认定无效合同。

其中,万冬春在没有取得房屋产权的情形下,将他人的房屋进行出租,属于过错行为。张明知道此情况,还对房屋进行装修,也属过错行为,因此双方应按各自的过错责任大小承担相应的法律后果。

# 酒后一时激愤 殴打他人致死

故意伤害致人死亡的,最高可判死刑

任寒霜 丁辉

## 普法窗

《刑法》第二百三十四条规定:故意伤害他人身体的,处三年以下有期徒刑、拘役或者管制。犯前款罪,致人重伤的,处三年以上十年以下有期徒刑;致人死亡或者以特别残忍手段致人重伤造成严重残疾的,处十年以上有期徒刑、无期徒刑或者死刑。

喝酒后怀疑他人偷羊,一气之下持砖头向他人头部一阵乱砸,致使他人受伤身亡。2014年1月17日,魏县人民检察院以故意伤害罪对犯罪嫌疑人王某批准逮捕。

2013年12月29日夜,魏县的王某因生活琐事借酒浇愁,独自在自家绵羊养殖场内将一瓶高度白酒喝个精光。正当要躺下睡觉时,王某迷迷糊糊听到院里的狗在不停地狂叫,以为有人偷羊赶紧从屋内跑到大门外看个究竟。

朦胧的夜色中,王某见紧邻街门的胡同内有一人由西向东行走,就喊:“谁啊,干什么的?”那人没有回应。王某更加判定此人就是来偷羊的,借着酒劲,王某从地上拿起一块砖头,朝此人头部砸了一下,将此人打倒在地后,又持砖头朝此人头部面部一阵乱砸,直到此人不能动弹后才住手。过了一会,醒过酒劲的王某感到后怕,给父亲打电话说打伤了一个偷羊贼。

王某的父亲来到出事现场后,发现躺在地上的是本村的牙医袁某,袁某脸上、地上都是血。王某的父亲听到袁某嘴里发出微弱的哼哼声,赶紧找到村医一起将袁某送往医院抢救。最终,袁某因抢救无效死亡。

《刑法》第二百三十四条规定:故意伤害他人身体的,处三年以下有期徒刑、拘役或者管制。犯前款罪,致人重伤的,处三年以上十年以下有期徒刑;致人死亡或者以特别残忍手段致人重伤造成严重残疾的,处十年以上有期徒刑、无期徒刑或者死刑。生命、健康权是公民权利中最基本、最重要的权利,任何个人和组织都不能非法剥夺他人生命、侵犯他人健康。即使是正在实施的盗窃犯,也应当尊重和保障他的人权。本文中王某酒后一时激愤,将他人殴打致死,断送的是自己的前程,葬送的却是两个幸福的家庭。

房子不是他的,他却拿去出租。日前,海口市美兰区人民法院审理了这样一起案件,案件中,万冬春还没有取得两间铺面的所有权,就与别人签订铺面租赁合同,准备将两间铺面出租。因为始终没有取得两间铺面的所有权,万冬春最终被告上法庭。

## A 未取得铺面所有权 就对外出租

张明从事医疗工作多年,打算在海口市海甸岛开一家诊所。2012年初,张明与万冬春商量租赁铺面的事情。而当时的万冬春并没有铺面可以拿来出租。

既然没有铺面可以出租,万冬春为什么还与张明商谈租赁铺面的事情

# 挂假牌来石作案 未动手便被抓获

本报记者 赵媛媛 通讯员 孙伟杰

三名涉嫌盗窃汽车财物而被上网通缉的外省男子开着一辆悬挂假牌照的轿车来石家庄准备再次作案,一名同伙开车上街闲逛时被警方发现疑点而被捉,其他两名男子也相继落网。

1月13日19时许,石家庄市公安裕华分局槐底刑警中队的两名民警正在辖区某路段进行治安排查,一辆悬挂山东牌照的轿车走走停停、犹豫不前,这种反常行为引起了执勤民警的注意,副中队长张立强立即和民警石彦志上前检查。见有民警拦停,车内的一男一女一直不肯下车,回答民警的问题也显得神色紧张,当民警让驾车的男子出示相关证件时,该男子竟然不顾车旁行人来来往往,发动车子后径直逃跑。

此人一定有问题!执勤民警马上驾驶警车追赶,并通过电台请附近的民警增援,最终在广安大街将该车围堵。车上人员被带回刑警中队核实身份时,民警发现,该驾车男子竟然是被山东警方上网通缉的在逃犯罪嫌疑人鲁某。在对鲁某所驾驶的车辆的行踪核查后,民警发现车上悬挂的号牌的登记车型与该车并不一致,经讯问鲁某得知,车是他在山东某车行租来的,而号牌则是他随手从别的车上偷来的。

民警查询网上追逃信息时,发现与鲁某一同被通缉的还有另外两名男子,他们又在哪里?是不是也来到了石家庄? 经过强大的政策攻心,鲁某终于交代,他与汪某、管某多次在山东各地撬砸汽车玻璃、后各隔来盗取车内财物,被当地警方通缉后就租车来到了石家庄,打算找机会再次作案,没想到这么快就被警方查获。

几名民警立即赶往嫌疑人藏身的广安大街某日租房处,经过几个小时的蹲守,于1月14日晚将刚回到住处的汪某、管某抓获。 经讯问,犯罪嫌疑人汪某、管某对伙同鲁某在山东多地盗窃车内财物的作案事实供认不讳。日前,三名嫌疑人已被移交山东警方处理。

# 买辆摩托为抢夺

本报记者 毛蕊

“坏了,金项链被拽走了!”眼看无牌照红色摩托车向西驶远,这位男士赶紧拨打报警电话。

很快,警方就到达事发现场。据当事人的描述,民警开始驱车向西追寻。此时,逃跑的两名犯罪嫌疑人已经驾车行驶到开发区雪山路与牡丹江路交叉口附近路段,眼看价值近两万元的金项链就要稳稳收入囊中,他们却在半路上“摔了一跤”。原来,因车速过快,他们驾驶的摩托车与一辆轿车相撞,他们被撞倒在地,身上不同程度受伤。民警赶到现场后,只看到“躺在”路边的红色摩托车,未能抓获犯罪嫌疑人。

案发后,警方马上围绕嫌疑人遗弃的作案摩托车进行查询,发现该摩托车型号曾批次销往河南省周口市。另外,警方对犯罪嫌疑人滴落在肇事现场的血迹进行分析发现,有抢劫犯罪记录的河南籍人员刘某有重大作案嫌疑。

通过一系列技术手段,民警确定刘某已逃回河南。经过详细部署,在周口警方的配合下,2013年12月28日深夜,民警将刘某成功抓获。

经审讯得知,作案的摩托车是刘某和同伙花几千元钱买的一辆新车,专门从河南把车运到了秦皇岛,买这辆摩托车的目的就是专门用来作案的。

# 女子“失踪”之后

文/图 本报记者 陈兆扬 通讯员 张洪宝

## 女子驾车外出失踪

2013年12月3日9时许,沧州市公安局新华分局接到一男子报警称,12月1日,他的妻子李某驾驶新买的卡宴吉普车失踪,且自己的手机接到短信通知,妻子随身携带的银行卡有取钱迹象,李某疑似受到了侵害。

接到报警后,新华分局刑警大队车站刑警中队中队长陈辉立即带民警,对案发当日市区各卡口监控录像进行查询,寻找失踪车辆的行驶轨迹,并查询李某银行卡明细。

通过查询,民警很快发现,12月1日上午,失踪车辆曾停在沧州市某商场门前的路边上,李某抱着小狗进入商场。而商场外部监控录像显示:11时26分,李某抱着小狗返回车辆。就在这时,一个男子迅速打开左后侧车门蹲上车。此时可以清晰地看到,李某启动了下车,突然一个急刹车,接着又开出几米,再次急刹车,停顿了大约10多秒第三次启动,向汽车站方向驶去。

民警立即调取了车辆行驶方向的监控录像,发现失踪车辆在一交叉路口向南行驶后失去踪迹。与此同时,负责李某所有银行账户进行查询的一路民警发现,李某的一张银行卡被人从山东省德州市的陵县分3次取走15000元。种种迹象判断,李某应该是遭

## 遇抢劫了。

## 录像拍下嫌犯面容

案件引起了沧州市公安局领导的高度重视,市公安局副局长吴志平、市刑警支队支队长常金标亲赴一线,督导指挥。新华分局迅速成立专案组,局长赵福增亲任组长,并与副局长刘军、刑警大队长王峰一起率领精干民警赶赴山东陵县,展开调查。

办案民警很快获取了李某银行卡取款款的监控录像,发现取款人是一名戴眼镜、围着围巾的青年男子。民警们立即对陵县和沧州市内的旅馆、网吧等重点场所展开了全方位排查,同时找到李某的家属、朋友、同事进行辨认,排除了熟人作案的可能。

就在这时,陵县警方向办案民警提供了一条重要线索:12月1日22时许,陵县一处小广场上有一辆白色卡宴吉普车起火,车上无人,应是利用燃油助燃剂人为纵火。经核实这辆被烧毁的轿车正是李某所开的车辆。

“嫌疑男子烧毁车辆,肯定会租车离开。”局长赵福增立即命大队长陈辉和副队长崔金仓带民警对当地出租车公司展开调查。

经调取陵县主要道路的卡口监控录像,民警们很快确定失踪车辆是由山东宁津进入陵县的行驶轨迹。而通过对李某多张银行卡的查询,办案民警又发现她名下的多张银行卡均被人在山东宁津县、陵县、武城县分多次取款7万余元,经影像比对,证实取款人为同一男子。

经调查,民警发现李某还有一张卡上的2万余元未被取走,民警马上对这张

银行卡进行了秘密监控。12月4日零点04分至06分,李某银行卡上的2万元突然被人从衡水枣强分四次取走。专案组民警迅速赶赴衡水枣强,对车站、网吧、旅馆、出租车公司展开全面排查。

## 锁定黑色越野车

很快,衡水的一名出租车司机辨认出了嫌疑男子曾经租乘过自己的车。通过调取目的地附近的监控录像,民警们发现嫌疑男子在下车后驾驶一辆黑色冀A牌照越野车离开。经过对车辆信息进行查询,民警确定出车主是石家庄藁城的武某。通过对武某的照片比对,其体貌特征与取款男子是同一人。

经过进一步调查,民警了解到,武某以开车给某厂送货为生,近两年在沧州市各县有大量入住记录,案发后曾在山东、衡水入住,有重大作案嫌疑。 12月5日上午,专案组获悉犯罪嫌疑人武某于12月4日入住石家庄某酒店的消息。但当民警赶到时,武某已退房离开,民警们立即在附近展开搜索,很快发现了停在附近的黑色冀A牌照越野车。经过蹲守,民警终于将欲驾驶嫌疑车辆离开的武某抓获归案。

## 抢劫竟为补“窟窿”

审讯非常顺利,犯罪嫌疑人武某很快供述了12月1日在商场门前,用刀抢劫李某的整个过程。

武某交代,他在送货中丢失了一笔



办案民警神勇武某查获嫌犯现场

巨额货款,于是便想抢劫开豪车的单身女性,把丢的钱补回来。11月29日,他驾车先到任丘寻找目标,随后坐车到沧州西客站,转乘客车到达天津静海,接着又到青县。一路没有找到适合下手的目标,他又乘车返回沧州,在西客站附近转了一圈后,坐公共汽车在某商场前下车。

一下车,他看到一辆白色卡宴吉普车停在路边,一名穿着时尚的女子抱着狗下车进入商场。瞄准目标后,他就在附近伺机等候。等女子从商场出来上车后,他突然蹿上车,用刀威胁女子开车。在沧州市内发生对峙,他顺势用女子颈部的围巾将其勒死。之后,他又开车到了山东,次日取车赶到衡水枣强县,最后,驾驶越野车返回石家庄。

2014年1月9日,武某被检察机关批准逮捕。



## 周一案