

编者按

去年,上海大学生登记创业者为820人。在教育部2015年全国普通高校毕业生就业工作要点中,“全面推进创新创业教育和自主创业”已被列为新锐事项之首。一年过去,这股势不可挡的创业年轻潮已经历了第一波的躁动与激情,“小业主”们尝到了商业世界里的残酷,利益分配面前的两难,以及技术投产过程中的困惑……本报从今天起陆续推出大学生创业过程中的维权故事。

二房东转租咖啡厅“设套” 大学生傻傻往里钻“中招”

法官提醒:学生阅历浅 签协议要慎重



实体开店成本中最大的开支是什么?在松江大学城大四学生小项看来,一处占尽天时地利人和的店铺可遇而不可求。当咖啡馆“老板”向他伸出橄榄枝,怀着一颗创业心的他以为机不可失。然而,商业世界复杂艰深,让人“防不胜防”,小项也因此付出“天真”的代价。

青年报记者 卢燕

理想丰满

盘下咖啡厅继承高人气

90后的项同学是松江大学城某高校的一名大四学生。大学四年,他在求学之余见证了大学城的日渐繁华。最初,同学们只能在学校食堂就餐,大学城的一切生活设施只能满足基本的一日三餐。几年下来,学生们带动了高校附近的餐饮,小吃店与咖啡馆也经历了一轮又一轮的“洗牌”。

小项注意到国家政策对大学生创业颇多支持,就萌生了自己当老板的想法。大学城里有一家人气很旺的咖啡馆,小项本是那里的常客,一来二往,他与咖啡店年轻的杨老板渐渐熟络。小项理所当然地认为,杨老板就是咖啡馆的房东。

有一次,项同学与杨老板谈起创业的想法,杨老板立即热情地表示手中这家咖啡店恰好要转让,她和项同学一直熟悉,要是项同学愿意接受,价格上她可以优惠。看着杨老板的店生意颇好,项同学动心了,于是很快与杨老板签下店铺转让协议,约定分三次共支付20万元转让费,租赁期限至今年年底。

现实骨感

生意被拉走赔了冤枉钱

然而,当项同学支付首笔8万元的转让费后,他意外发现杨老板只是二房东,而且,她与房屋真正权利人的租赁合同在今年6月就到期了。更加令他气愤的是,自己接手该咖啡厅不久,杨老板就在不远处新开了咖啡店,老顾客都被拉走了,项同学的新店也门可罗雀。为此,项同学诉以欺诈为由将杨老板告上松江法院,要求撤销店铺转让合同,要求杨老板返还其已付转让费8万元。

庭审过程中,同样年轻的杨女士辩称,自己不存在欺诈,店铺的权属情况她在订立转让合同之时已明确告知项同学,房屋权利人也同意自己转租,现在项同学要求撤销合同完全是因为其自身经营陷入困境,与自己无关。

松江法院民庭法官经审理查明,这套有争议的店铺现在已被房东收回,而且杨老板转让店铺的价格明显高于市场价。考虑到项同学社会经验不足,订立合同时也存在过失,同时其实际使用了该房屋仅3个月,经法官耐心调解,最终杨老板同意返还项同学转让费5万元。



周培俊 绘

法官提醒

学生签订商业合同应慎重 学会预判 该调查的要调查

近期,松江法院民三庭法官审理房屋租赁合同纠纷案件中发现,松江区大学城商铺租赁合同引发的纠纷中当事人一方为在校学生的现象增多。

综合分析此类案件的成因,法官认为,包括以下四点:

第一,大学生社会经验不足,考虑问题简单化。大学生在创业初期,往往乐于选择自己较为熟悉的环境,于是大学城繁荣的商铺便成为其首选,然而其一旦接手后未达到预期营业效果,便萌生悔意,要求解除合同。然而,合同是双方通过白纸黑字达到的完整而又一致的意思表示。这意味着甲乙双方都同意遵守这份契约。但是很显然,案中的小项将协议上的条款视为与咖啡店老板合作的全部内容。

第二,大学生法律知识欠缺,签订合同过于草率。大学生虽对创业兴趣浓厚,却缺乏相应的法律知识,草率签订合同后,正式履行时才发现有不合理处,因此怠于履行。本案中的小项,当他发现客源被带走,而对方不是真正房东时,他简单地将其归结于欺诈,

可见其社会阅历严重不足。

第三,涉案商铺大多存在层层转租、分租的情况,大学生接手后面面对的法律关系复杂。有些大学生在签订房屋租赁合同时不够审慎,甚至未查看对方的房屋产权证,待承租后才发现该房屋系层层转租,而房东则以未经同意转租为由将其告上法庭。在前期与咖啡店承租人杨女士洽谈的过程中,小项既没有调查清楚店铺的产证情况,又没有掌握房东的真实信息,作为一个要做实体创业的年轻人,他对转租、分租的现象几乎没有任何概念。

第四,大学生创业资金匮乏,租赁过程资金链易断裂。有些大学生创业初期资金不能一步到位,于是与商家约定分期付款,然而在经营过程中一旦营业情况不理想,资金链发生断裂,便会致后期款项无法支付,从而引发诉讼。大学生白手起家,创业过程中需要时刻做好资金周流的准备,为了减少日后可能出现的纠纷,协议中最好备注争议事项的解决途径。

[相关链接]

《中华人民共和国合同法》第二百二十四条: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,第三人对租赁物造成损失的,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。

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十五条:承租人经出租人同意将租赁房屋转租给第三人时,转租期限超过承租人剩余租赁期限的,人民法院应当认定超过部分的约定无效。但出租人与承租人另有约定的除外。

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律

若干问题的解释》第十六条:出租人知道或者承租转租,但六个月内未提出异议,其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的,人民法院不予支持。

110千伏丰产变电站 进入电气安装阶段

近日,长兴岛110千伏丰产变电站进入了电气安装阶段。近年来,伴随地区配套商品房的建成,人口及商户数量激增,负荷快速增长,现有容量将不能满足负荷不断增长的需要,电网运行风险急剧提升。丰产站的加紧建设有利于加快缓解负荷压力。

(沈立)

以案说法

杨老板不用担负法律责任 项同学签协议前太不小心

人气和地段或许是每一个“小业主”实体创业最看重的两块“金字招牌”。从身边的交际圈寻找生意经,小项是大学生创业群体中的一个典型。看着别人做成了生意,自己也想像一番,然而,一腔热情投入商海,小项“呛”了很多水,直到店去财空,他才意识到要去法院讨说法。松江法院承办此案的法官沙莎表示,近几年,大学城有关小吃店、咖啡馆层层转租的现象越来越多,这些店铺的产权归属也很模糊,年轻的大学生如果没有专门学过法律,极易惹上麻烦。如果小项在签协议前留心查看承租人掌握的店铺产证等证件,后续的纠纷也可以避免。

记者:承租人转租房屋的行为是否有效?

法官:承租人转租房屋的效力需区别分析,在征得出租人同意的情况下,该转租行为是有效的,在出租人

未许可的情况下,该转租行为无效。但是,出租人知道或应当知道承租人转租,且在六个月之内未提出异议的,不能以未经其同意为由请求解除租赁合同。

记者:超过承租人剩余租赁期限的转租是否有效?

法官:承租人经出租人同意将租赁房屋转租给第三人时,转租期超过承租人剩余租赁期限的,该超过部分的约定无效。但承租人超过剩余期限将房屋转租,如果嗣后取得了出租人的认可,该转租行为依然有效。

记者:承租人将租赁房屋与经营权一并转让后,是否能在原商铺附近从事相同类型经营?

法官:如果在商铺转让协议中没有竞业禁止的约定,承租人有权继续在周边经营同类企业。因此,次承租人为避免受让房屋后与原承租人出现商业竞争,应在转让合同中做出明确约定。