

房屋易主、转租20载、三方各执一词

宁国法院巧手理清租赁纠纷乱麻

本报讯(通讯员 仇瑾)日前,宁国市人民法院审理了一起历时久、主体多、权责杂的国有房屋租赁合同纠纷案。法院秉持公平诚信原则,摒弃简单化裁判思路,精准厘清三方主体过错,精细化划分租金给付与损失承担责任,一审依法判决承租人王某支付租金466843元,次承租人程某承担房屋占用费83954元。

自1998年起,王某长期承租宁国市某单位直管公房,租赁时长20余年。2019年书面租赁合同到期后,双方未再续签书面合同,但王某继续使用并交纳租金,双方形成不定期房屋租赁关系。2006年,王某将案涉房屋转租给程某父母用于经营店铺,后续由程某接手经营管理。2023年,王某与程某签订书面租房合同,程某依约足额支付首年租金,正常经营使用案涉房屋。

2022年12月,宁国某国有公司通过公开竞拍取得该房屋所有权,并于2024年4月取得不动产权证。同年5月,该公司通知王某将2023年至2024年租金交纳至公司账户,但王某置之不理,亦未向程某告知房屋

权属变更事宜。2024年12月,该公司将案涉房屋未来3年使用权公开竞拍,最终由案外人以年租金25万余元的价格竞得。随后,公司向王某发送《告知函》,要求其腾退房屋、结清拖欠租金。在得知房屋实际使用人为程某后,公司工作人员通过电话、微信与程某沟通核实情况,并转发腾退告知相关文书。

程某得知情况后,于当月回函表示愿配合腾退工作,但其已向王某预付租金至2025年11月,希望待租金到期后再完成搬迁,逾期自愿承担相应占用费用。后续因程某未及时搬迁,竟得使用权的案外人无法正常使用房屋,最终申请退租。国有公司在向案外人退还全部租金后,于2025年11月将程某、王某诉至法院,要求程某搬离房屋,并要求二被告赔偿相应损失。案件审理过程中,程某主动将案涉房屋腾空并交还,房屋已完成验收交接。

法院经审理查明,王某与原产权单位的书面租赁合同到期后,形成合法有效的不定期租赁关系。国有公司通过合法竞拍

取得房屋产权后,依法承继原出租人的全部权利义务,有权随时解除不定期租赁关系。2024年12月,国有公司向王某正式送达腾退告知函,明确终止租赁关系,自此双方房屋租赁关系依法解除。

针对转租行为效力问题,法院依法认定,出租人知晓或应当知晓承租人转租,且在6个月内未提出异议的,视为同意转租。本案中,王某多年持续转租案涉房屋,国有公司2022年取得房屋产权时,应当知晓房屋实际转租经营的现状,但其在法定期限内未提出异议,因此王某与程某的转租行为合法有效,程某前期属于合法占有使用房屋。

关于各方主体的责任承担,2024年12月租赁关系解除后,王某在收到腾退通知后既不配合租金结算与房屋腾退,也未将权属变动情况主动告知程某,违背诚实信用原则。其预收的2025年1月至11月租金,以及拖欠的2023年、2024年度租金,两项合计466843元,应当全额支付给国有公司。程某基于王某20余年承租及长期转租

的事实,有充足理由信赖其转租权限,前期预付租金、占有使用房屋并无恶意。但程某在2024年12月已知晓房屋权属变更及使用权公开竞拍事实,在明晰房屋市场租赁价格、即将腾退的前提下,仍继续占用房屋经营,应当按照竞拍成交的市场租金标准,承担实际占用期间的使用费。法院据实核算,扣除王某应返还的租金后,程某仍需支付房屋占用费83954元。

目前该案判决已生效,各方均服判息诉。

法官提醒:房屋租赁关系涉及多方主体权益,诚实信用是维护交易稳定的核心准则。国有企业履行国有资产管理职责时,既要注重提升资产处置效率,也要兼顾交易相对方的合理信赖,保障信息告知的及时性与充分性;承租人与次承租人行使权利时,亦应遵守诚信原则,主动关注权属变动,积极履行沟通配合义务。唯有各方在法治框架下相互尊重、积极沟通,才能有效规避交易风险,维护稳定有序的房屋租赁市场秩序。

案件直击

为躲欠款竟把查封轿车藏进桥洞

本报讯(通讯员 方芳)一辆已被法院查封的轿车,竟被被执行人偷偷藏到高速路桥洞下,试图隐匿财产、逃避债务。9月3日,舒城县人民法院执行干警根据线索迅速出击,戳穿被执行人的借口与谎言,成功将案件执结。

2022年,被执行人文某多次向某商贸公司采购油漆。2025年1月,双方对账结算,文某出具欠条确认尚欠货款26567元。此后文某百般推诿、拒接电话。同年7月,商贸公司诉至法院。审理阶段,文某无正当理由拒不到庭,法院依法缺席审理并作出一审判决。判决生效后,文某仍拒不履行。

2026年4月,案件进入强制执行程序。执行法官立即查控,依法查封文某名下轿车一辆,扣划银行存款2000余元。经多方查询,文某再无其他可供执行财产,其本人长期在外、下落不明,被查封车辆也不知所踪,案件依法裁定终结本次执行程序。同年8月,依据申请人提供的线索及恢复执行申请,案件重新启动。

9月3日下午,执行法官收到申请人反馈的关键线索,掌握涉案查封车辆下落,立刻组织干警赶赴现场。途中申请人来电称,文某似已察觉,原本停放在家门口的车辆被人挪走。干警叮嘱其持续关注,同时加快速度

循线追踪,最终在高速路桥洞下方找到被刻意藏匿的轿车。

为避免车辆再次被转移,执行干警一方面安排法警现场看守,一方面前往文某家中。到达后,文某并未在家,只有其儿子和母亲。执行干警拨通文某电话,责令交出车钥匙,文某谎称与某修理厂有矛盾,车钥匙被扣留,拒不配合。

干警并未轻信其说辞,现场向文某家属释法明理:即使没有车钥匙,法院也可依法强制拖移、拍卖涉案车辆抵偿债务,由此产生的拖车、评估拍卖等费用均由文某承担。文某

仍不履行,又以申请人尚欠其水电安装工钱为由抗辩。为实质性化解矛盾,执行法官坚持法理情理并重,耐心调解,最终促成双方一致:将文某主张的水电安装工钱在本案货款中抵扣,文某儿子主动筹措资金,将抵扣后的剩余案款足额付清。至此,债务全部清偿,案件顺利执结。

法官提醒:车辆藏得住,债务躲不掉。被执行人切勿心存侥幸,试图藏匿、转移财产逃避生效法律文书确定的义务,否则不仅要承担相应财产损失,情节严重的还将依法追究刑事责任。



护绿从普法开始

▲日前,萧县人民法院民三庭、杨楼法庭、皇藏法庭干警分别赶赴黄河故道湿地沿线杨楼镇和皇藏塔国家森林公园开展普法宣传。干警发放资料、设置咨询台,面向村民、游客和商户讲解非法捕捞、污染水体、破坏湿地等行为的法律后果,宣讲野生动植物保护、林木管护、垃圾管控等规定,引导群众学法守法护绿。

本报通讯员 周慧娟 摄

尚德守法 共享食安

▼9月11日,阜南县人民检察院干警走进街心公园,开展“尚德守法 共享食安”食品安全普法宣传活动。干警结合食品安全法,向群众讲解过期食品维权、辨别“三无”食品、检察公益诉讼职能等知识,提醒大家遇事保留购物小票、拍照留存证据,向市场监管部门投诉或拨打12309检察服务热线反映线索。

本报通讯员 付婷 摄

扫黑除恶 齐参与

►日前,歙县司法局石门司法所联合乡综治、民政等部门开展扫黑除恶专项斗争主题法治宣传活动。工作人员挨家挨户发放宣传资料,深入解读反有组织犯罪法,用通俗语言讲解十类新型黑恶犯罪常见表现形式及举报渠道,引导群众自觉抵制黑恶违法犯罪,主动检举揭发涉黑涉恶线索。

本报通讯员 占玮琦 摄



牌桌上吵几句 牌桌下打起来

法院:三方均有过错都应担责

本报讯(通讯员 章蓉蓉 汪悦馨)打牌本为娱乐消遣,却因一时口舌之争情绪失控,升级为拳脚相加。日前,旌德县人民法院审结一起人身损害赔偿案件,根据各方过错责任确定赔偿数额。

经审理查明,2025年7月20日晚,徐某(男)与朱某(女)在某棋牌室打牌时发生口角。争执中,徐某女友夏某及朱某朋友程某(男)先后加入。现场监控显示,程某率先对夏某、徐某推搡动手,冲突就此升级。混乱中,夏某倒地,程某又击打徐某颈部及夏某面

部。短暂平息后,众人移至棋牌室外,夏某对朱某进行辱骂,朱某情绪激动,连续击打夏某身体,并拉扯其头发,多次击打头部,致夏某再次倒地受伤。案发后,公安机关依法对几人作出行政处罚:夏某被罚款200元,朱某被行政拘留7日并罚款200元,程某被行政拘留3日。

夏某受伤后立即被送医救治,诊断为轻型闭合性颅脑损伤、头皮血肿及鼻部损伤,住院治疗4天,后续多次复诊,产生医疗费、检查费等2万余元。经鉴定,夏某误工期60日、护

理期30日、营养期30日。因赔偿事宜,夏某将朱某、程某诉至法院。

法院认为,本案争议焦点在于各被告侵权责任认定及赔偿责任分担。程某率先推搡、动手打人,是冲突升级的重要原因;朱某在室外持续殴打夏某,直接加重其伤情,二人均存在明显过错,应承担赔偿责任。夏某在纠纷中以言语激化矛盾,对冲突扩大存在一定过错,也应承担相应责任。最终,法院结合纠纷起因、动手先后、暴力程度、损害后果及各方过错程度,一审认定夏某对自身损失承

担30%责任,朱某、程某各承担35%责任,判决朱某、程某分别赔偿夏某13363元,驳回夏某其他诉讼请求。

法官提醒:邻里相聚、朋友消遣,贵在文明有度、克制礼让。日常相处中发生口角亦属寻常,但切忌意气用事、拳脚相向。肢体冲突不仅造成人身伤害,需承担经济赔偿,还可能面临治安拘留、罚款等行政处罚,情节严重者甚至构成刑事犯罪。广大群众应自觉遵守法律法规,文明娱乐、理性处事,共同营造和谐、平安的社会风气。



4年耕耘 黄山律师书写属于徽州的法治答卷

□本报通讯员 汪励

时光的表盘上,总有一些刻度值得铭记。

2022年7月至2026年8月,4年,于历史长河只是短短一瞬,于黄山律师事业而言,却是浓墨重彩的一笔——新一届理事会换届产生,首届监事会设立运行;律师人数增幅达23.8%;全市律师事务所数量增长9%;1家律师事务所获全国性表彰,5名律师获省部级以上荣誉。

这4年,是黄山律师队伍淬炼成钢的四年,是服务大局精准发力的四年,是行业发展破浪前行的四年。

法治赋能:以专业力量护航高质量发展

党旗所指,就是前进方向。4年来,“律政先锋”党建品牌越擦越亮——人选省司法厅“一支部一品牌”典型案例,“五红”行动在全市行业党建比拼中夺得第二名。全市27个律师事务所党组织、24个独立党支部,党组织覆盖率达94.3%,党员律师队伍发展壮大,行业党建根基更加稳固。

在社区,党员律师是“法律驿站”的贴心顾问,20余个社区(村)党组织签署共建协议,“律政先锋”便民咨询点开到群众家门口;在乡村,30余个偏远乡村有了结对律所,法治讲座被搬进田间地头,累计捐款捐物50余万元助力乡村振兴。党建真正融入律师队伍执业日常,转化为服务群众的实际行动。

法治是最好的营商环境。不止于“坐堂问诊”,更主动“上门服务”。4年来,黄山律师行业持续深耕“企业合规建设”“法治体检”等品牌活动,组建律师服务团走进企业一线,实地走访企业2800余家次,开展政策宣讲1100余场,出具法治体检报告800余份,梳理法律风险点2300余个,提出法律意见建议3600余条。为全市省级重点项目配备专属“法律管家”,提供从立项签约到建设运营的全生命周期法律服务。

走出去、请进来,黄山律师以开放姿态融入区域发展大局。与杭州市律师协会、衢州市律师协会建立战略合作关系,深度融入浙闽皖院4省边际城市律师论坛,共筑区域协同发展平台。举办首届全市律师行业法律服务产品创新大赛,安徽一飞律师事务所“绿盾法护”荣获省级优秀奖,展现了黄山律师聚焦本土需求的创新智慧。

扎根基层:法治阳光照亮每个角落

让法治温暖惠及每一位群众,是黄山律师的不懈追求。4年来,全市律师累计办理法律援助案件7700余件,参与信访值班1600余人次,化解涉法涉诉信访积案30余件。联合黄山广电台开办《律师热线》栏目,累计播出180余期,成为“八五”普法的亮丽名片。3名优秀青年律师参加“1+1”中国法律援助志愿者行动和西部锻炼,远赴边疆播撒法治火种。

在各级信访大厅和综治中心,律师值班已成常态;在村居社区,法律顾问实现全覆盖。他们是政策宣讲员、矛盾调解员、群众身边的权益守护者,是基层治理不可或缺的重要力量。

行业的未来在于人才。4年来,市律师协会围绕公司法、企业合规、涉外法律等前沿领域举办专题培训50余场次,参训律师超3000人次。建立健全青年律师“传帮带”机制,连续举办青年律师训练营,累计培养青年律师骨干100余名。109名实习人员顺利通过考核取得执业资格,为行业注入新鲜血液。

常态化举办律师辩论赛、检察官律师辩论赛,以赛促学、以赛代练。优化调整10个专业委员会,有效引领行业专业化方向。一批思辨敏捷、业务精湛的青年律师在各类赛事中崭露头角,成为法治黄山建设的生力军。

严管厚爱:守护行业清风正气

自律,是行业发展的生命线。4年来,市律师协会共受理投诉举报案件25件,办结25件,作出行业处分3件,调解处理4件,约谈提醒律所负责人30余人次。建立司法行政机关行政处罚与律师协会行业处分衔接机制,形成监管合力。累计抽查卷宗2000余本,对发现问题“点对点”反馈整改,持续净化行业生态。

严管之下,更有厚爱。协调处理各类维权申请和咨询70余件次,落实青年律师会费减免政策,组织全体律师健康体检,传递“律师之家”的温暖。

4年来,市律师协会顺利完成换届选举,首次设立监事会,公职律师、法律援助律师进入理事会和常务理事会,新设两公律师与法律援助律师工作委员会。成立共青团律师行业工作委员会、妇联和联合工会,群团组织实现应建尽建,行业凝聚力进一步增强。

制定和完善20余项内部管理制度,密切与衢州、合肥、杭州等地律协互访交流,在党建共建、人才培养、业务研讨等方面开展务实合作。协会自身建设更加规范,行业治理能力提升。

4年砥砺前行,书写精彩答卷。站在新的历史起点上,黄山律师队伍正以更加昂扬的姿态、更加务实的作风,奋力谱写中国现代化黄山篇章的法治注脚。

盗电瓶藏进外卖保温箱 徽州警方24小时便破案追赃

本报讯(通讯员 曹然)“雷霆出击擒窃贼,尽职尽责为百姓。”8月31日上午,黄山市公安局徽州分局岩寺派出所民警收到群众送来的答谢锦旗。这面锦旗背后,是一场历时不到24小时的“小案”速破记。

8月26日清晨,吴先生匆匆赶到岩寺派出所报警,称自己停放在小区门口的电瓶车还在,电瓶却被偷走了,早上去骑才发现动不了了,吴先生一脸无奈。

接警后,民警迅速赶往事发小区。然而,现场勘查的结果并不乐观——案发地点处于监控盲区,未能记录下嫌疑人的作案过程;同时由于是夜间作案,周围缺乏直接目击证人。案件侦办一度陷入停滞。

面对僵局,办案民警没有放弃,“监控看不到,那就靠脚去跑。”民警果断调整策略,将“视频追查”转为“地面排查+线索研判”。

一组民警对周边居民、沿街商铺进行逐一走访询问,另一组在派出所综合指挥室对案发地周围所有可能拍到现场的监控视频进行逐帧分析。时间一分一秒过去,五个多小时的不间断排查后,嫌疑人程某某和陈某某终于进入警方视野——两人在案发时段出现在附近,行为异常,具有重大作案嫌疑。

抓捕时机稍纵即逝。办案民警迅速制定抓捕方案,当天夜里成功抓获嫌疑人程某某。首战告捷,民警乘胜追击,次日凌晨又将另一名嫌疑人陈某某抓获。经进一步搜查,民警在其家地下车库的一个不起眼的外卖保温箱内,找到了藏匿其中的被盗电瓶。从清晨接警到悉数追回赃物,整个案件侦破历时不到24小时。

电瓶被盗看似案值不大,却直接关系到群众的日常出行和安全感。办案民警表示,今后将继续保持高压打击态势,聚焦群众关心的民生小事,以实际行动守护辖区群众财产安全。