

# 房屋已“转租”别人，房东咋还来要房租

## 法官以案说法：“转租”和“承租人变更”有区别

近年来，房屋租赁市场中因“转租”引发的纠纷层出不穷。日前，昆山市人民法院审理一起房屋租赁案件，法官准确界定“转租”概念，说明“转租”和“承租人变更”的区别，驳回了房东的诉请，维护了租客的利益。

2021年3月底，房东老李将房子出租给小张。2021年7月底，小张向老李发送微信：“给您转房租，查收一下，稍后有人加您，以后他付房租。”老李回复“OK”并于当日和后承租人小吴加了联系方式。

2021年8月起，小吴按月向房东老李支付租金，支付至2022年4月，5月起再未支付房租。2022年8月，老李与小吴商议后，再次将该房屋转租给他人，租期也是2022年8月开始。商议当天，老李向小吴索要欠付租金，未得回复。

于是，老李将前承租人小张诉至法院，要求小张支付欠付的3个月租金及违约金。小张接到法院的开庭通知很纳闷，明明房子已经“转租”给小吴，后续也是小吴在实际使用租赁房屋，老李怎么还问自己要房租？

庭审中，双方各执一词。老李认为：“小张将房屋‘转租’给小吴，我和小张的租赁合同不变，小张和

小吴再单独形成租赁合同，小张成了‘二房东’或‘转租人’。”因此小张应对小吴的违约承担责任。小张则认为：“转租是小吴与房东老李形成租赁关系，我与老李不再存在租赁关系，老李应向小吴要求支付房租。”

法院经审理认为，本案的关键问题在于明确原被告双方沟通过程中对“转租”的定义。房东老李主张的“转租”依据为民法典第七百一十七条规定的“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”。而小张主张的“转租”实际为承租人发生变更，租赁权利义务转让给后承租人，依据为民法典第五百五十五条规定的“承租人经出租人同意，可以将自己在合同中的权利和义务一并转让给第三人”。

本案中，小吴实际替代小张成为承租人，虽然沟通中使用“转租”一词，但该陈述应理解为原、被告协商一致变更承租人，实际上是对租赁权利义务的转让。因此，老李要求前承租人小张再支付房租并无依据，最终，法院判决驳回老李的诉请。

现代快报/现代+记者 徐晓宏

### 法官说法

房屋租赁过程中，人们经常使用“转租”一词，但实际上往往混淆了“承租人的变更”与法律意义上的“转租”两种不同概念。

转租，是指承租人在承租租赁物后，作为出租人再将租赁物的部分或者全部再出租的行为，承租人与次承租人之间形成新的租赁合同关系。此时承租人并未从租赁关系中退出，承租人仍受到其与出租人签订的租赁合同的约束。

承租人的变更，指承租人在租赁期限内，将房屋承租权转让给第三人，前承租人退出原租赁关系，后承租人直接替代前承租人与出租人建立租赁关系。该转让并非仅是合同债权的转让，还包括了支付租金等合同义务在内的一种法律地位的转让。其实质上是前承租人将其在租赁合同中的权利义务概括转让给后承租人，由后承租人取代前承租人的地位成为租赁合同的主体继而履行房屋租赁合同的义务。

## 买侄女房没签合同，对方反悔了

现代快报讯(通讯员 丁慧 肖梦琪 记者 毛晓华)李女士(化姓)原本在南通生活，生病之后想回到泰州老家定居。得知侄女有一套房子要出售，在洽谈之后就以70万元的价格买了下来，因为是与亲戚就没签订合同。然而就在李女士要过户时，侄女却把钱退了回来，称自己母亲不同意卖房。李女士无奈将侄女告上法庭。现代快报记者获悉，法院审理认为，虽然双方没有签订书面的买卖合同，但从双方金钱往来的收据看，视为双方之间买卖合同成立，判决李女士支付侄女70万元购房款，侄女协助姑姑办理房屋过户手续。

李女士和小李是姑侄关系。得知侄女有一套房子要出售，一直想从南通回泰州养老的李女士于是和侄女商谈，最后确定以70万元的价格购买该房产。李女士对房屋装修后一直居住至今，为省税费，双方一直未办理不动产变更登记。

后来，李女士因病住院，在术后养病期间，侄女小李突然将购房款70万元退还给了姑姑的银行账户，称房子不卖了，但可以让姑姑居住一辈子。

李女士不同意，立即将购房款70万元原路转给侄女。然而侄女再次将钱全额退还李女士，并将其名下银行账户注销，导致购房款一直无法打给侄女。对方自然不愿意去办理不动产变更登记。

李女士无奈，将侄女告上法

庭，要求法院确认房产购买有效。李女士称，因为是亲戚，双方没签订合同，但其分4次向侄女支付了70万元购房款，侄女也向她出具了收据，并注明是购房款。

侄女小李在法庭上称，之所以退还房款，一是考虑到姑姑年纪较大，而且身患癌症，考虑到这个房子过户，将来姑姑百年之后会有后续的财产纠纷。此外，因为是亲戚，当时的房价定得不是太高，而且其母亲并不同意卖房。

小李给出的方案是，可以把房子免费给姑姑住，然后等到姑姑百年之后再把房子收回来。李女士则称，自己买房时，侄女和其母亲都知情，且其母亲当时是同意的，只是后来不知什么原因反悔。

因为双方之间没有房屋买卖合同，泰州海陵法院审理认为，根据《中华人民共和国民法典》相关规定，法律、行政法规规定或者当事人约定合同应当采用书面形式订立，当事人未采用书面形式但是一方已经履行主要义务，对方接受时，该合同成立。姑姑作为买房人，已经履行了自己的购房款支付义务，而根据侄女出具的收据来看的话，她也接收了购房款，所以虽然双方之间没有签订书面的买卖合同，但视为双方之间买卖合同成立。

最终，法院判决李女士支付侄女70万元购房款，侄女协助姑姑办理房屋过户手续。

## 办假证遇纠纷，男子起诉被驳回

现代快报讯(通讯员 沛法轩 记者 张晓培)花钱找人“帮忙”办来了挂车手续，原本约定的相关证照手续可以使用3年8个月，却在10个月的时候被告知不能再使用该挂车牌照。男子一纸诉状告上法庭，最终法庭驳回了他的诉讼请求。

2023年2月，失业在家的李某在朋友的建议下打算从事“开挂车”工作，但对相关手续等不了解，图方便的李某决定花钱找人“帮忙”。他委托徐某某购买挂行车牌证、道路运输证、车辆牌照等挂车手续，双方约定使用期限为3年8个月，李某通过微信向徐某某转账

38000元。徐某某将款项转给周某某，由周某某在某汽车公司办理挂车手续。

2023年2月，李某收到挂车手续后，将证件载明的车架号镌刻在另行购买的挂车上使用。2023年12月，挂车车牌所有人某汽车公司收回挂车手续，要求李某不再使用该挂车牌照。李某认为自己仅使用挂车手续10个月，故将徐某某起诉至法院要求其支付服务费损失29364元。

徐州市沛县人民法院大屯法庭经审理认为，《中华人民共和国道路交通安全法》第十六条规定：任何单位或者个人不得改变机动车型

号、发动机号、车架号或者车辆识别代号。李某通过非法手段获取挂车手续，并将手续中的车架号镌刻在其购买的挂车上使用，其非法买卖、使用货车运输资质证件的违法行为既违背了法律的强制性规定，也违背了公序良俗与公共利益。

李某应当知道其不具备办理、持有相关手续的条件，仍实施给付行为，主观上具有知道或者应当知道的故意，客观上实施了违反法律强制性规定的行为，应当认定其为不法原因给付。李某基于不法原因进行的给付，法律不予保护，故判决驳回李某的诉讼请求。

## 学徒工作时受伤，师傅是否担责

学徒跟随师傅学习某种技艺，其间师傅支付一定生活费用，此种模式下的师徒关系是否构成雇佣关系？学徒在完成工作任务时受伤，师傅是否承担责任？近日，连云港市连云区人民法院审理一起学徒在完成师傅承揽的工作任务时意外受伤导致残疾的生命权、身体权、健康权纠纷。

张三在连云港市徐圩新区从事煤灰买卖业务。2022年4月，张三雇用周冲等人在煤灰储罐现场负责煤灰出料。周冲在现场作业时发现煤灰储罐口下料过慢，经张三同意后，周冲联系到赵四负责完成扩大出料口的工作。

赵四承揽该项工作后，带领徒弟刘林至煤灰储罐现场，准备切割、焊接出料口。赵四和刘林将铁梯放置在铁罐下方蛟龙漏斗上，赵四负责画线，并安排刘林负责切割，刘林爬上漏斗坐在铁梯上拿着角磨机等待通电切割。通电后，由于蛟龙快速震动，刘林掉进漏斗，左小腿被蛟龙切断。

刘林被送至医院治疗，出院诊断为左小腿离断伤，手术为清创、

探查、残端修整术。经司法鉴定，刘林左下肢踝关节以上缺失，构成七级伤残，需安装假肢。

因各方就赔偿事宜未协商一致，刘林向连云区人民法院提起诉讼，要求张三、周冲及赵四赔偿其医疗费、残疾赔偿金、残疾辅助器具费及后期维修费等各项损失187万余元。

连云区人民法院经审理认为，公民的生命健康权受法律保护，行为人因过错侵害他人民事权益，应当承担侵权责任。被侵权人对损害的发生有过错的，可以减轻侵权人的责任。承揽人在完成工作过程中造成损害，定作人具有过失的，应承担相应责任。

本案中，刘林在与赵四切割焊接出料口的过程中，因发电机造成蛟龙快速震动，不慎从铁梯掉落，导致其受伤。该起事故，由张三存在定作过失和指示过失、赵四和刘林操作不规范等因素共同导致。张三作为定作人将扩大煤灰储罐出料口的工作交付赵四完成，而扩大出料口需要在铁罐上进行切割、焊接，该项工作具有危险性，

张三未进行安全检查，存在一定的定作过失；张三及其雇员周冲在加工过程中未履行安全提示义务，还存在一定的指示过失，故张三对事故发生应当承担相应责任。赵四作为具有切割、焊接工作经验的专业承揽人，在明知完成该项工作存在安全隐患的情况下，未采取相应安全措施，未能给其学徒刘林提供安全的操作环境及保障措施，对该起事故也应承担相应责任。作为学徒的刘林明知自己缺乏工作经验，明知该项工作具有一定危险性，仍未采取任何安全保护措施，对事故发生也存在一定过错，应自负部分责任。综上，法院结合本案实际情况，判决张三承担50%的赔偿责任，赵四承担40%赔偿责任，刘林自负10%的责任。

一审判决作出后，张三和赵四均不服，向连云港市中级人民法院提出上诉。经二审依法审理，最终判决驳回上诉，维持原判。目前，该案判决已生效。

(文中当事人均为化名)  
通讯员 常恒蕊  
现代快报/现代+记者 王晓宇

**分类广告** 刊登热线: 025-84783581、13675161757  
地址: 洪武北路55号置地广场1806室

遗失君康人寿保险股份有限公司扬州中心支公司的重要凭证, 编号起

始号—终止号:

1001700004075516、 1001700004075605、 1001700004075629、 1001700004075719、  
1001700004075836、 1001700004075875、 1001700004075941、 1001700004077701、  
1001700004077941、 1001700004078001、 1001700004079835、 1001700004083648、  
1001700004085700、 1001700004086647、 1001700004086910、 10017000040832538、  
1001700004075509-4075510、1001700004075635-4075636、1001700004075877-4075878、  
1001700004075958-4075959、1001700004076073-4076074、1001700004079134-4079135、  
1001700004079154-4079155、1001700004079339-4079340、1001700004085243-4085244、  
1001700004086584-4086585、1001700004082420-4082421、1001700004082424-4082425、  
1001700004082429-4082430、1001700004081579-4081580、1001700004330607-4330608、  
1001700004330640-4330641、1001700004330719-4330720、1001700004077841-4077843、  
1001700004079248-4079250、1001700004079258-4079260、1001700004081318-4081320、  
1001700004082415-4082417、1001700004075667-4075670、1001700004075672-4075675、  
1001700004075951-4075954、1001700004079137-4079140、1001700004085079-4085082、  
1001700004075681-4075685、1001700004075925-4075929、1001700004079242-4079246、  
1001700004079252-4079256、1001700004084508-4084512、1001700004085666-4085670、  
1001700004330556-4330560、1001700004330644-4330648、1001700004330676-4330680、  
1001700004075622-4075627、1001700004075916-4075921、1001700004075944-4075949、  
1001700004076080-4076085、1001700004081322-4081327、1001700004086575-4086580、  
1001700004075825-4075831、1001700004079301-4079307、1001700004085161-4085167、  
1001700004075657-4075664、1001700004075814-4075821、1001700004079003-4079010、  
1001700004086563-4086570、1001700004075612-4075620、1001700004075796-4075804、  
1001700004079012-4079020、1001700004079267-4079275、1001700004086552-4086560、  
1001700004078301-4078309、1001700004075785-4075794、1001700004079468-4079477、  
1001700004081501-4081510、1001700004330691-4330700、1001700004075644-4075654、  
1001700004075885-4075895、1001700004087461-4087472、1001700004075839-4075851、  
1001700004075990-4076002、1001700004076501-4076513、1001700004330626-4330638、  
1001700004330537-4330550、1001700004330703-4330716、1001700004075971-4075985、  
1001700004076051-4076065、1001700004079343-4079357、1001700004330521-4330535、  
1001700004075856-4075871、1001700004079277-4079292、1001700004086594-4086610、  
1001700004075722-4075739、1001700004079320-4079337、1001700004085298-4085315、  
1001700004075582-4075600、1001700004076131-4076149、1001700004075561-4075580、  
1001700004075689-4075708、1001700004079428-4079447、1001700004086651-4086670、  
1001700004086962-4086990、1001700004084743-4084772、1001700004075518-4075555、  
1001700004076087-4076125、1001700004079161-4079240、1001700004079031-4079130、  
1001700004078051-4078250、1001700004080201-4080500、1001700004081601-4082100、  
共2024份, 声明作废。联系方式: 0514-82222629。

### 足疗保健

招聘 技师, 待遇高。13913020490

### 饭店转让/承包/招租

因家中有事急转八卦洲饭店, 详谈。  
18913915333

### 老年公寓

鼓楼区向阳养老院, 有医疗、地铁口、  
环境好、价优。66776779

### 遗失

遗失 谢俊标退役军人优待证, 卡号:

6216223000010588454, 声明作废。

遗失 徐宁退役军人优待证, 卡号:

6214724301000323517, 声明作废。

汪诗林遗失中国药科大学学生证, 证

号: 2020222190, 声明作废。

遗失 南京市江宁区东山街道宜高仁

心居家养老服务中心(统一社会信用代码:

523201153533045011) 民办非

企业单位登记证书副本, 声明作废。