



中介“跑路”，房东可以向租客追索租金吗？

中介收取租金后“跑路”，房东一纸诉状要求租客支付租金。针对中介的违约责任，租客应当承担吗？近日，济南市槐荫区人民法院审理了这起案件，判决驳回房东的诉讼请求。

2022年6月，房东张某与中介公司签订《房屋出租委托合同》，约定张某将自己名下的一套商品房委托中介公司对外出租，出租期限36个月，自2022年6月10日起至2025年6月9日止，每月租金即房屋占有使用费1700元，按季支付。当日，张某将案涉房产交付该中介公司。后中介公司与租客李某签订《房屋租赁合同》一份，约定李某租赁上述房屋，租赁期限自2022年11月1日至2023年10月30日止，共12个月，房租每月1000元。李某于2022年10月向中介公司支付1.2万元房租及1000元押金。然而，自2022年12月后，房东张某再未收到该中介公司支付的租金，且与中介公司失联，无奈之下张某将租客李某诉至法院，要求李某支付2023年1月起至搬离之日的房租。

法院审理后认为，张某与中介公司

签订的《房屋出租委托合同》、中介公司与李某签订的《房屋租赁合同》系当事人真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，合同当事人应按合同约定享有权利、履行义务。经查明，李某已搬出租赁房屋。双方均认可于2023年10月25日办理了案涉房产的交接，故应视为李某已于该日搬离案涉房屋。张某要求李某支付租金的期间，应为2023年1月1日至2023年10月25日。李某自中介公司处租赁案涉房产的期间，包含在张某与中介公司签订的案涉房屋租赁合同之内。按照约定，李某已向中介公司支付此期间的租金，故张某要求李某支付此期间的租金，于法无据，法院不予支持。

综上，法院依法判决驳回了张某的诉讼请求。张某不服，上诉至济南市中级人民法院。二审法院审理后判决：驳回上诉，维持原判。

法官说法

委托中介出租房屋，在当下已成为

房屋租赁市场的常态。为了更加方便灵活，房屋中介常常先与房东签订租赁合同，取得房屋使用权后，再以中介名义与租客签订合同，从而赚取差价。而一旦中介“跑路”，另外两方的权利应当如何维护？针对承租人“跑路”，次承租人能否对抗出租人的问题，需要从转租行为以及承租人和出租人之间的权利义务关系来考量。

承租人或次承租人对出租人的权利主要基于租赁合同和法律规定，在转租的情况下，承租人与出租人、承租人与次承租人之间的租赁合同一般均视为有效。如果次承租人按照租赁合同的约定履行了义务，且转租行为得到了出租人的同意，那么次承租人在面对出租人时享有一定的抗辩权。如果转租行为未经出租人同意，出租人可以选择与承租人解除租赁合同，并可以要求次承租人返还租赁物。但无论是上述哪种情况，出租人都不能直接向实际承租人即次承租人主张违约责任，因为根据合同相对性，次承租

人与出租人之间没有合同关系，承租人才是适格当事人。

本案中，李某占有使用案涉房屋系依据其与中介公司签订的《房屋租赁合同》，且李某已经向中介公司支付了租赁费用，而李某占有使用案涉房屋的期间亦在张某将案涉房屋租给中介公司的租赁期间内。因此，李某并非各自合同的相对方，其无权向李某主张租金。

法官提醒，在出租或租赁房产时，要注意核实房产中介的资质、信誉度和房源渠道。对出租人而言，切忌轻信高租金的谎言，应及时了解同时期、同区域房源的普遍租赁价格，勿因贪图高价而落入不法中介的圈套。而作为租客，应尽可能选择直接与房主签订合同，如遇“二房东”，则要注意甄别出租人“长租期优惠”骗术，对于一次性交付半年以上租金的情况要擦亮眼睛，避免损失扩大。（山东高法）

法官说法

交通事故引纠纷 法官调解化矛盾

道路千万条，安全第一条，交通安全不容小觑。近日，深州法院张蜀敏法官成功调解了一起机动车交通事故责任纠纷案件，被告张某当场支付赔偿款，真正做到案结事了人和。

2023年12月，被告张某驾驶机动车沿深州市430乡道由西向东行驶时，与康某驾驶的二轮电动车相撞，造成两车损坏、原告受伤的交通事故。此事经过深州市公安交通警察大队勘验、调查，认定被告张某负此事故全部责任，原告康某不负此事故责任。被告张某驾驶机动车在某保险公司投保了一份交强险。原告因本次事故受伤严重且已构成伤残，给原告造成了巨大的经济损失和精神痛苦，原告为维护自身合法权益向深州法院依法提起诉讼。

案件受理后，承办法官张蜀敏迅速了解案情，考虑到本案事实清楚、争议不大，调解更有利于快速化解矛盾，遂立即与双方取得联系。保险公司积极配合法官的调解工作，并与原告康某在庭外达成调解协议，原告自愿撤回对保险公司的起诉。为了进一步妥善化解矛



当场支付赔偿款

盾，张法官多次联系原告康某、被告张某进行“背对背”调解，一点点化解双方的矛盾。经过反复沟通、耐心调解，最终，原告康某与被告张某双方当庭就赔偿数额达成一致意见，被告张某一次性支付原告18000元，且赔偿款当场支付，双方当事人握手言和，本起纠纷得到圆满化解。

此次调解的成功，体现了深州法院在处理纠纷时坚持调解优先、调判结合的原则，提高了司法效率，节约了司法资源，能够真正意义上减轻群众诉累，消除隔阂，缓和对立情绪，把纷争解决在初始阶段，达到息诉平怨、促进和谐的社会效果。

（深州法院）

冀州区法院助农讨回种植回收款

近日，冀州区法院周村法庭成功调解一起种植回收合同纠纷案件，周村法庭通过诉讼答疑，平衡各方利益，引导双方当事人达成调解协议，依法维护农户合法权益，促进种植产业发展。

2023年初，某合作社与某公司签订西兰花加工收购协议，约定由某公司提供西兰花等种子给原告种植，某公司委托李某负责对某合作社在西兰花的种植过程中技术指导与收购。双方还对收购时间和价格等事项做了约定。某合作社组织农户进行了采摘，李某从某合作社处收购西兰花18万余斤，因采摘的西兰花不符合某公司的收购标准，导致某公司拒收部分西兰花。李某仅支付部分货款，大部分货款未支付，之后双

方多次协商未果。某合作社一纸诉状将该公司与李某诉至法庭，要求某公司与李某支付剩余货款。

周村法庭受理案件后，考虑到双方今后的合作问题，由特邀调解员多次与某合作社与李某及某公司进行沟通，同时联合原告某合作社所在村的村委会共同积极组织双方当事人进行庭前见面协商调解，调解过程中，双方各执一词，情绪激动，互不相让。调解员耐心细致地做双方当事人工作，在认真听取双方意见后，从证据、法律等方面向当事人释法答疑，讲清利害，耐心地做双方的工作，希望双方能够互谅互让，都考虑一下对方的难处。经过调解员的不懈努力和反复调解，最终促使双方达成调解协议。原

告某合作社终于作出让步，同意减少的货款，并免除逾期付款利息，总共减少了2万多元，被告某公司当庭支付4万余元货款，被告李某在2个月付清剩余全部货款，双方握手言和。至此，原告的辛苦付出终于得到了应有的回报，双方均对该案调解表示满意。

该案的成功调解是冀州区法院积极服务基层社会治理和乡村振兴的缩影。下一步工作中，冀州区法院将继续发挥司法审判职能作用，坚持和发展新时代“枫桥经验”，充分保护农民群众和乡村投资者等各类市场主体合法权益，激发市场主体活力，让司法为民落到实处，为全面推进乡村振兴提供有力司法保障。（冀州区法院）

银行卡借给亲戚朋友使用 是否应承担还款责任？

案情简介

2019年3月至2022年9月，姬某陆续向王某借款178.6万元并出具相应借据。因姬某个人征信问题无法使用其个人银行账户，赵某将其两个银行账户出借给姬某。姬某通过其中一个银行账户接收借款145万元，另一银行账户用于偿还利息。后王某要求姬某偿还借款，姬某未偿还，双方发生纠纷。王某遂向法院提起民间借贷纠纷一案，要求姬某偿还借款及利息，并要求赵某在145万元范围内承担共同还款责任。

法院审理

出借银行账户的行为是违反金融管理法规的违法行为，应区别不同情况追究出借人相应的民事责任。本案中，赵某与姬某具有亲属关系，赵某明知姬某的银行账户因个人征信问题不能正常使用，仍多次、长期向姬某出借银行账户，用于接收款项、偿还利息，对其所有的银行账户疏于管理。综合赵某与姬某的关系、出借银行账户的原因和目的、赵某的出借次数、出借时间等因素认定赵某主观上存在过错，判决赵某在姬某未能及时偿还的情况下，在借款本金1403891.61元及利息范围内承担补充还款责任。一审判决作出后，赵某不服，提起上诉，二审法院维持原判。

法官说法

《人民币银行结算账户管理办法》第六十五条规定：“存款人使用银行结算账户，不得有下列行为：……（四）出租、出借银行结算账户……”本案中，赵某出借银行账户的行为违反了金融管理法规的规定，给他人造成了风险和损失，审理法官基于赵某主观上存在过错判决其在借款本金1403891.61元及利息范围内承担补充还款责任。

生活中，出借个人银行账户的情况屡见不鲜。绝大多数出借人认为自己只是将银行卡借给亲戚朋友使用，并没有支配银行卡，与自己没有关系。此案提醒公众，要严格遵守金融管理法规，妥善管理自己的银行账户，避免因出借账户而引发不必要的法律纠纷和经济损失。（山东高法）