

毕业季，民法典帮你厘清租房难题

■ 李卓谦 何栋华

又是一年毕业季，大量毕业生走出校门开启新的生活，“租个房子”成为莘莘学子步入社会的第一步。然而，租房过程中频频遇到的“坑”，使“租房难”成了毕业生们的拦路虎。为此，北京市房山区人民法院通过整理已审结房屋租赁合同典型案例进行释法说理，厘清毕业季租房难题，让广大毕业生租得安心、住得放心。

选择“便宜”中介被诉“跳单”

A公司从事房地产经纪服务，2021年6月，该公司经纪人石某为客户李某推荐了一套位于某小区的住宅，并为李某提供了带着服务。李某看房后表示很满意，向石某表达了租房意向。石某与房东沟通后，与李某约定签约事项，但李某一直拖延不签约并询问中介费用优惠问题。经多次沟通，李某表示已从其他中介公司租了石某推荐的房屋。A公司认为李某的行为构成了“跳单”，侵犯了A公司的利益，故诉至法院，要求李某支付中介信息服务费。

法院经审理认为，虽然A公司先带李某看过涉案房屋，但该房屋在多家中介公司挂牌出租，李某通过其他公司也获得了房源信息并最终促成交易。在多家中介公司向其推荐涉案房源的情况下，李某有权选择报价低或者服务好 的中介公司促成交易。因此，李某的行为不构成“跳单”违约，法院驳回了A公司要求李某支付中介信息服务费的诉讼请求。

《中华人民共和国民法典》第九百六

十五条规定，委托人在接受中介人的服务后，利用中介人提供的交易机会或者媒介服务，绕开中介人直接订立合同的，应当向中介人支付报酬。

房山区法院法官表示，根据法律规定及中介行业惯例，认定承租人是否构成“跳单”，关键看承租人是否利用了该中介公司提供的房源信息、机会等条件而订立合同。一般而言，只要承租人实际接受中介人的中介服务，又与第三人订立了合同，就可以推定该合同成立与中介人提供的服务有因果关系。

本案中，涉案房屋在多家中介公司挂牌出租，多家中介公司为李某提供交易信息或者媒介服务，李某具有选择最满意、最合适的中介人为其提供优质服务，并通过中介与房东订立合同的权利。因此依据现有证据并不能认定李某租房是利用了A公司提供的信息和机会，故李某的行为不构成“跳单”违约。

租住违章建筑谨防房财两失

2022年7月，刚刚大学毕业的刘某与房山区某村村民王某签订《房屋租赁合同》，约定王某将自建房屋出租给刘某，租期1年，年租金1.8万元。刘某一次性支付了1年租金。

2022年9月，刘某承租的房屋被相关部门认定为违章建筑并拆除。刘某在房屋内存放了笔记本电脑、纪念册、书籍等物品，因房屋突然被拆除，未被妥善存放，造成损失。刘某多次与出租人王某协商赔偿事宜未果，故诉至法院，要求判令双方《房屋租赁合同》无效，要求王某退还2022年10月至2023年6月租金、赔偿财物损失、支付搬家人工费和运输费，共计2万元。

法院经审理认为，王某出租的房屋未取得建设工程规划许可证，双方订立的《房屋租赁合同》应属无效，该房屋已按违章建筑拆除。民事法律行为无效，行为人因该行为取得的财产应当予以返还，刘某主张退还预付租金，具有事实和法律依据，予以支持；关于财物损失，因刘某未提交有效证据证明损失数额，且拆除当日刘某在现场未对书籍物品等进行妥善处置导致损失扩大，对该项主张不予支持；关于搬家人工费、运输费，因房东王某未依约提供合法适租的房屋，导致涉案租赁合同被认定为无效，王某对此存有过错，对刘某主张赔偿搬家人工费、运输费合理部分予以支持。

最终，法院判决房东王某退还刘某预付租金、赔偿刘某搬家费等共计1.5万元。

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二条规定，出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。《中华人民共和国民法典》第一百五十七条规定，民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失。

法官表示，出租违章建筑的合同应属无效，出租人应退还相应租金给承租人，但也有权向承租人主张使用房屋期间的占用费，具体标准可以参照合同约定。本案中，涉案房屋在多家中介公司挂牌出租，多家中介公司为李某提供交易信息或者媒介服务，李某具有选择最满意、最合适的中介人为其提供优质服务，并通过中介与房东订立合同的权利。因此依据现有证据并不能认定李某租房是利用了A公司提供的信息和机会，故李某的行为不构成“跳单”违约。

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二条规定，出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。《中华人民共和国民法典》第一百五十七条规定，民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失。

法官表示，出租违章建筑的合同应属无效，出租人应退还相应租金给承租人，但也有权向承租人主张使用房屋期间的占用费，具体标准可以参照合同约定。

定的租金标准及周边房屋的租金标准。而承租人有权利要求出租人退还所缴纳的租金、押金、租赁保证金等合同约定的费用。此外，承租人还可依据出租人的过错程度向出租人主张装修损失及实际发生的搬迁损失。

本案中，王某作为房屋出租方，出租的房屋未取得合法规划报建手续，存在一定的过错，应承担相应的赔偿责任。而刘某作为完全民事行为能力人，在涉案房屋被通知拆除情况下，对存放在房屋内的物品未尽到合理谨慎的规避风险义务。

法官提示，承租人在签约前应当审查租赁房屋的规划手续，避免因合同无效而无法继续使用租赁房屋。如遇到合同无效的情形，承租人应按约定日期搬离租赁房屋，避免自身损失扩大。

退租时报复性损毁房屋不可行

2019年6月，贾某大学毕业后租住在房山某小区，在与房东蒋某签订的《房屋租赁合同》中，对房屋使用、合同解除、违约责任等事宜进行了明确约定。2022年2月双方的租赁关系终止，蒋某在验收房屋时，发现房屋部分设施损坏严重，房中沙发也被丢弃，于是要求贾某赔偿。

贾某拒绝赔偿，并采取在涉案房屋门上贴大字、门锁灌胶水等过激行为，导致房屋无法继续出租。蒋某诉至法院，请求免于退还房屋押金，由贾某赔偿房屋附属设施财产损失、房屋无法出租期间的租金共计4.9万元。

庭审中，贾某不认可蒋某的诉讼请

重庆首例短视频剪辑平台不正当竞争纠纷案宣判

■ 黄乔

短视频剪辑平台的很多数据系用户上传，且属于公开信息，上网就能找到，获取使用这些数据会侵权吗？日前，重庆两江新区（自贸区）人民法院审结了一起获取使用贴纸、特效、模板等数据集合的侵权案件。据悉，该案是重庆市首例短视频剪辑平台不正当竞争纠纷案。

该案的原告是“剪映”App的运营方。“剪映”App是以提供短视频模板、贴纸、特效等素材并将用户利用上述素材自行剪辑创作的短视频再次传播的视频剪辑软件。原告作为应用程序“剪映”的开发者和运营方，为推广该应用程序、积累数据资源、聚集流量效应付出了大量的人力、物力。

该案的被告为“剪同款”App的运营方。经比对，被告为用户提供 的贴纸、特效、模板等数据资源有很多与原告完全一致。被告所运营的“剪同款”App无任何用户上传入口，且没有证据证明上述数据资源有合法来源。

原告认为，双方是短视频剪辑平台的竞争者，被告通过技术手段持续大量搬运原告“剪映”App贴纸、特效、模板等素材，并在“剪同款”App上展现与传播，直接替代了原告“剪映”App向用户提供服务，原告认为被告由此迅速获得用户和流量，攫取原告市场份额，削减原告公司的竞争优势及交易机会，给原告造成了经济损失，构成

不正当竞争行为。

被告辩称，被告采用的是行业内常见的复制性竞争的经营模式。“剪同款”App从功能实现水平、使用场景、宣传推广程度、企业经营规模、产品更新周期等经营指标上都无法与处于头部的“剪映”App处于同一竞争水平，不会削减“剪映”App竞争优势甚至对其构成实质性替代，故不构成不正当竞争。

两江新区（自贸区）法院经审理认为，“剪映”App中短视频、短视频模板、贴纸、特效等数据资源，以非独创性方式呈现。上述数据虽然属于对社会公开的资源，但经过人工收集、整合，并作为后台数据可供应用程序用户选择并使用，能凭借其资源的多样性、获得方式的便捷性、再创作的高效性使得该应用程序具有竞争优势，故该数据集合能够使原告在市场竞争中形成竞争优势，并为其带来经济利益。原告基于涉案非独创性数据集合形成的竞争性利益，应当属于反不正当竞争法保护的合法权益。

被告应用程序中的贴纸、特效、短视频模板有许多部分与原告的基本相同。在被告未提供证据证明“剪同款”App相同或相似的短视频素材有合理来源的情形下，可以推定被告未经许可获取并使用了“剪映”App中的短视频模板、贴纸、特效等素材并通过“剪同款”App向公众提供。被告的行为超出了正当竞争的界限，削弱了原告对

此享有的市场竞争优势。如若不加以制止，原告的竞争性利益将会受到实质性损害。同时，被诉侵权行为不是被告实现经营目的的必要手段，不具有正当性，破坏了短视频行业正常的竞争秩序，构成不正当竞争。

据此，法院判决被告立即停止不正当竞争行为，并赔偿原告经济损失以及合理费用共20万元。一审判决后，原被告均未上诉，本案现已生效。

在互联网环境下，数据已成为互联网企业商业经营的核心竞争资源，也是获得市场竞争优势的关键所在，这也促使经营者不断创新竞争手段和竞争策略。

但是，基于数据信息生产、搜集和使用等方面进行的竞争，应当是建立在充分尊重竞争对手的付出以及合法权益基础上的。如果经营者直接攫取他人劳动成果，提供同质化服务，势必不利于行业创新发展以及公平竞争，应予以制止。涉案直接原样照搬使用数据的行为，不仅损害了被侵权经营者的竞争优势，还会对其他经营者对数据进行创新开发的积极性和主动性带来负面影响，进而破坏诚实经营的竞争秩序。

法官建议，获取使用数据应合法，逾越界限须担责。网络经营者应当遵循诚实信用原则和商业道德，通过创新完善产品或服务，形成正当、公平、有序的竞争秩序，推动互联网产业健康发展。

（据重庆日报客户端）

最高检

发布湿地保护公益诉讼典型案例

■ 新华社记者 冯家顺 吴光宇

最高人民检察院近日在四川省阿坝藏族自治州发布了一批湿地保护公益诉讼典型案例，旨在进一步引导各级检察机关继续加大湿地保护办案力度，提升办案质效，切实监督保障湿地保护法统一正确实施。

这批典型案例包括四川省检察机关督促保护若尔盖高寒泥炭沼泽湿地系列案等10件，其中有9件行政公益诉讼诉前监督案例，1件行政公益诉讼起诉案例。

当天在阿坝州召开的湿地保护公益诉讼专题研讨会上，最高检第八检察厅负责人介绍，湿地保护公益诉讼案件多数涉案面积广、涉及行政机关数量和层级多甚至横跨不同行政区划，这批典型案例也从侧面反映出湿地保护中行政监管职责交叉分散、边界不清等问题。

据介绍，检察机关灵活运用诉前磋商、检察建议等方式，督促行政机关依法履职，推动相关违法主体积极整改；通过个案办理推动相关部门进一步厘清职责，形成湿地保护合力，并通过办案促进建立健全湿地保护长效协作机制，推动湿地自然保护区规划的编制修订，探索生态原功能损害鉴定办法，提升湿地保护能力和水平，促进诉源治理和系统治理。

该负责人表示，下一步，检察机关将进一步贯彻落实湿地保护法，加强与相关责任单位的协作，强化湿地保护中行政执法与刑事司法、检察公益诉讼的衔接，共同推进湿地保护与管理，切实发挥检察公益诉讼在湿地保护中的积极作用。

北京互联网法院

打击数字教育著作权侵权行为

■ 魏哲哲

吉某是书法课老师，曾在某教育科技集团有限公司担任兼职老师，期间吉某希望用该公司场地录制授课视频，双方未签订合同。合作期间，公司交付给吉某4集授课视频，剩余34集授课视频未向吉某交付。

之后，吉某了解到公司将上述全部课程视频打包放在公司的官网、APP、微信公众号上使用、传播，并向公众收取费用。吉某认为，公司未经授权在线传播其口述课程的视频，侵害了自己的信息网络传播权等，于是到北京互联网法院起诉，请求判令对方赔偿经济损失及合理费用等。

“授课视频中的授课内容是教师独立构思并现场口头表达而成，授课内容自成体系，具有独创性，属于口述作品。”北京互联网法院法官郭展介绍，结合一般商业交易习惯，获得作品相关著作权授权，除应获得著作权人授权外，还应支付相应对价，但公司未提交有效证据证明其支付对价，获得授权，构成侵权。最终，法院判决公司赔偿吉某经济损失及合理开支5.2万元。

随着数字教育不断发展，教育资源突破时空界限，在不同地区、不同人群之间的流通与共享更加方便。同时，也引发了新的矛盾和纠纷。侵权主体在线提供数字化的教材、授课讲义、试题以及教学音视频等行为频发，引发了系列著作权侵权行为。

“北京教育产业发达，数字教育著作权纠纷多发，妥善处理此类纠纷对于规范数字教育行业发展具有重要意义。”北京互联网法院院长姜颖介绍，自2018年9月至2022年12月，北京互联网法院共受理数字教育著作权纠纷案件2700余件，起诉主体主要为出版社、教培机构、教师等，诉讼案件具有类型化、批量化特征。

北京互联网法院通过对案件分析发现，数字教育著作权纠纷案件侵权形式呈现多样性、隐蔽性特征。此类案件中，被告多通过销售、赠送、配音、在线课堂使用等方式使用他人教育产品，侵权方式多样。同时，侵权形式较为隐蔽，被告多是依托电商平台、教培平台、短视频平台、二手交易平台、网盘、网站、论坛、聊天工具等在线渠道或与其他主体分工合作，匿名提供、分享原告的教学教材、视频、录音、讲义、课件、答案等。

与此同时，新技术、新应用引发的新型侵权行为不断涌现。北京互联网法院副院长赵瑞罡说，随着新技术不断发展，因点读笔、AI早教机器人、有声读物等新技术、新应用引发的新型侵权行为不断涌现，并有数量逐步上升的趋势。立足审判职能，持续加强与行政机关、行业主体等协同治理，近年来，北京互联网法院致力于从源头减少侵权行为的发生，推动数字教育行业的规范健康发展。“数字教育领域的著作权侵权行为频发，损害著作权人的合法权益，应成为网络空间著作权治理的重点。”姜颖建议强化平台责任，数字教育平台、电商平台应依法履行对入驻主体的资质审核义务，尽到合理注意义务，加强对内容和用户的管理，有效预防侵权行为的发生。

（据《人民日报》）

种子纠纷田间解



湖北省咸宁市嘉鱼县是农业生产大县。近日，嘉鱼县人民法院薛洲湾人民法庭联合县农业农村局、农业综合执法大队，在田间共同调解了一起涉及水稻种子的纠纷案件。

原告嘉鱼县某农业专业合作社购买了被告湖北某农业公司的种子，播种该种子后发现田间有杂株，便向被告反映，被告公司工作人员到现场查看后，认为杂株是自生苗，不会影响生产。后原告发现杂株问题越来越严重，便再次与被告公司联系，被告未及时处理。2023年年初，原告合作社与被告公司协商不成，遂诉至法院。

“种子、农作物的鉴定条件很苛刻，本案因为不存在同一批种子样本，故不存在鉴定基础。如何认定种子纯度、如何计算原告合作社的经济损失是关键，必须要请农业专家来帮忙。”薛洲湾法庭接到案件后，第一时间与县农业农村局、县农业综合执法大队联系，多次向农业专家咨询专业知识，同时积极组织双方当事人到现场沟通协调。经过法官耐心释法说理，原、被告双方达成调解协议，被告支付原告4.7万元的赔偿，一场关于种子的纠纷圆满解决。图为法官现场查看水稻种植情况。

张诗俊 文/图

全国各海事法院助力实现海运高质量发展

■ 谢晓 海法宣

公平便利的营商环境是海运高质量发展的内在要求。近年来，全国各海事法院在一个个海运纠纷案件中，用实际行动保障海运事业高质量发展，助力营造市场化、法治化、国际化的营商环境，为海洋强国建设提供有力司法服务和保障。

今年7月11日是第19个中国航海日。特此结合经典案例，为大家总结呈现中国海事审判为海运发展保驾护航的显著成果。

接轨国际 打造涉外船舶纠纷诉讼服务高地

随着办案方式的不断创新突破，船舶纠纷解决效率取得了突破性进展。2020年，凭借运用互联网办案方式，江苏南京海事法院创造性地优化立案及调解过程，允许外国当事人延期提交授权委托书公证、认证文书，并组织多轮线上协商，最终仅用27天便完成挪威当事人（BOA BARGES AS）将协议管辖由伦敦仲裁变更为在南京海事法院诉讼的国际船舶建造合同纠纷案件的审结。其极高的效率、深远的影响不仅让该案例入选江苏法院2020年度十大典型案例，典型意义亦被写入2020年最高人民法院工作报告。

规则引领 助力打造一流法治化营商环境

在辽宁大连海事法院负责的马西

马斯国际集团有限公司与海城镁肥实业有限公司等航次租船合同纠纷案中，双方当事人就卸货作业因下雨、罢工曾发生过中断产生纠纷导致滞期的费用及利息应由谁承担的问题提起诉讼。针对涉外案件中货运货代领域疑难复杂法律问题，大连海事法院立足租船合同签订版本即金康航次租船合同范本规定，并适用国际惯例处理当事人有关装卸时间的争议，依法保护香港当事人的合法权益，不仅为国际海事司法处理同类案件提供可资借鉴的遵循，更为助力国际航运市场健康发展提供了有力保障。

精准施策 平等保护中外船舶合法权益

在希腊籍外轮“天使力量”轮拍卖案中，在外籍船舶所有人放弃船舶管理、船上物资消耗殆尽、发电机故障等情况下，船上15名希腊籍和菲律宾籍船员被船东遗弃、工资停发、因疫情长期受困海上，陷入人道主义灾难危险之时，广东广州海事法院积极实施第三方安全托管服务，同时指引被拖欠工资的外籍船员依法提起诉讼，并提供网上视频见证的跨境诉讼服务，协调敦促船旗国政府按照《2006年海事劳工公约》履行船员遣返的兜底责任，历时4个多月，最终成功安排被困的15名外籍船员顺利遣返回国。因其为加快构建并完善外国法查明及适用的法律机制提供了有益经验，该案得以入选2021年全国海事

审判典型案例，充分体现了中国海事审判的人道主义精神。

主动作为 打造海事特色跨区域一站式建设

2022年5月，天津海事法院通过海事特色跨区域一站式多元解纷和诉讼服务体系建设一位生活困难的船员在法庭驻地获得法律援助。据了解，在得

知困难群众需求后，天津海事法院第一时间启动与河北省秦皇岛市法律援助中心建立的协作机制，主动与秦皇岛市法律援助中心驻法院工作站工作人员进行对接，向该船员明确了申请流程，发放了申请材料。同时，主动协助该船员在户口所在地居委会办理经济困难证明。最终该船员成功获得法律援助，为其维权讨薪扫清了障碍。这也是法

最高法发布2022年全国海事审判典型案例

■ 乔文心

2023年7月1日是《中华人民共和国海商法》施行三十周年。为充分发挥典型案例示范效应，彰显海事司法在加强海洋生态保护、促进海洋经济发展和维护海洋权益等方面发挥的重要作用，最高人民法院近日发布2022年全国海事审判典型案例。

2022年，全国海事审判队伍坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，深入贯彻习近平法治思想，紧紧围绕“公正与效率”的工作主题，充分发挥海事审判职能作用，为“一带一路”建设、高水平对外开放和海洋强国建设提供有力的司法保障，司法审判工作高质

量发展的内生动力进一步释放，海事司法的公信力和影响力进一步增强。

此次发布的典型案例共10件，充分彰显了人民法院着力打造涉外海事纠纷解决优选地，服务保障高水平对外开放。案例中，中国海事法院主动施惠承认外国法院海事判决，增进我国同世界各国间的司法协作互信；充分尊重当事人仲裁意愿，依法采取仲裁保全措施，营造支持仲裁的司法环境；利用智慧法院建设成果，公正高效化解纠纷，完善具有中国特色的海洋环境公益诉讼制度；严厉打击非法盗采海砂等违法行为，坚决维护国家海洋权益，保障海洋生态环境安全，以司法审判护航海洋生态文明建设。

充分发挥海事司法职能作用，促进国际航运复苏和海洋经济发展也是此次案例体现的突出特点。案例中，人民法院加强海事纠纷诉源治理，按

照“安处一案，解决一片”的原则化解群体性纠纷，维护国际贸易和航运秩序；准确理解国际通用合同范本含义，积极适用国际惯例，服务保障国际航运市场健康发展；保护船舶融资租赁交易安全，规范航运金融市场秩序，助力优化航运发展软环境。

此次发布的典型案例还体现了人民法院加大海洋环境司法保护力度，保障海洋生态文明建设。案例中，人民法院支持检察机关依法提起海洋环境公益诉讼，完善具有中国特色的海洋环境公益诉讼制度；严厉打击非法盗采海砂等违法行为，坚决维护国家海洋权益，保障海洋生态环境安全，以司法审判护航海洋生态文明建设。

（据《人民法院报》）

延伸阅读