

商铺租赁合同中约定排他性条款构成不正当竞争吗？

法院:不妨碍竞争性餐饮店在周边区域经营,不构成不正当竞争

本 报 讯 在 商 铺 的 租 赁 合 同 中，承租方为达到良好的经营效果，避免同业竞争，往往会与出租方约定排他性条款，即排除或者限制出租方招租特定类型的商户。那么商业租赁中约定排他性条款，构成不正当竞争吗？日前，北京市东城区人民法院审结了一起这样的案件，认定双方签订的合同有效，排他性条款不妨碍竞争性餐饮店面在美食广场外的周边区域经营，不构成不正当竞争，商业管理公司违约，应退还押金并赔偿相关损失。

2022年2月，尚某与某商业管理公司签署房屋租赁合同，合同中约定将该公司管理的美食广场内某一商铺出租给尚某用于经营某粥饼类餐饮店，租期自2022年2月1日起至2026年1月31日止，月租金2.2万元，支付方式为押三付三。合同还约定了排他性条款，即某商业管理公司保证在合同期内不招租其他竞品，竞品中列举了某品牌餐饮店。尚某向某商业管理公司支付了押金和2023年12月15日前的租金，并在承租商铺处经营某餐饮店。

2023年1月底，尚某发现，自己经营的餐饮店斜对面新开了一家同类型餐饮店，该餐饮店正是排他性条款中列举的某品牌餐饮店。尚某认为某商业管理公司构成违约，双方就此事进行协商，但对是否违约及合同解除与赔偿等事项未达成一致。

协商无果后，尚某将某商业管理公司起诉至东城区法院，要求与某商业管理公司解除合同，同时某商业管理公司退还已支付的押金以及合同解除之日已支付但尚未发生的租金、卫生费及水电费，同时赔偿开店所发生的加盟费、设计费、装修费等各类费用以及同类型餐饮店开业后产生的经营利润损失。尚某起诉及开庭时，其经营的餐饮店仍在经营中。

庭审中，尚某认为，双方在租赁合同中已约定了租赁期内不招租其他竞品，且明确列举了某品牌餐饮店，但某商业管理公司在合同期内招租了该品牌餐饮店，违反了合同约定，已构成违约，应当承担违约责任。

某商业管理公司辩称，合同中约定的排他性条款属格式条款，原告主张排除粥类、饼类餐饮店，排除了自身对于大量餐饮业合作伙伴的选择，限制和损害了自身正常出租经营的权利；同时，原告尚某经营的是一家知名连锁餐饮店，案涉区域周边没有集中性的美食广场，排他性条款属于限定交易相对人只能与其进行交易的情形，已构成不正当竞争，侵害消费者选择权，破坏市场自由有序公平竞争。此外，某商业管理公司认为在签订合同时对该排他条款中“其他竞品”概念的界定及内外延的认知存在重大误解，而且自身并非法律专业人士，签订合同时并不具备判断能力，该条款内容显失公平，应当予以撤销。

法院审理后认为，依法成立的合同受法律保护，当事人应当按照约定履行自己的义务。双方在租赁合同第五条第七款约定“甲方保证租期内不招租其他竞品如（某品牌餐饮店）

等”，合法有效。首先，被告某商业管理公司主张该条款为格式条款，但没有证据证明该条款符合民法典第四百九十六条的情形，即当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。其次，该条款虽然限制了被告在案涉美食广场内就竞品招租，但仅对美食广场这一有限范围进行限制，不妨碍竞争性餐饮店面在周边区域经营，不构成不正当竞争。再次，被告对其存在重大误解、显失公平未提供证据，且该条款以举例方式明确说明某品牌餐饮店属于竞品，不存在歧义。

双方签订的房屋租赁合同系双方当事人真实意思表示，合法有效，当事人应当全面履行自己的义务。原告尚某承租案涉商铺目的在于经营营利，而被告在与原告租赁合同履行期间，允许案涉美食广场内某品牌餐饮店铺经营，被告的行为构成违约，对原告经营造成影响，租赁合同的目的不能实现，故对于原告要求解除合同的诉讼请求，法院确认合同解除。

关于原告尚某主张的损失，法院认为，承租人经出租人同意装饰装修，合同解除时，双方对已形成附合的装饰装修物的处理没有约定的，因

出租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，应予支持。对于装饰装修、设施设备等项目，法院综合考量，根据尚某提供充分证据证明的其实际支出数额，在考虑其支出的合理性及必然性的基础上，确定被告应当赔偿的数额。关于加盟费一项，鉴于该合同尚未解除，原告尚某可在该项损失确定后，另行主张。合同解除后，被告应当退还押金以及已交纳但尚未发生的租金、卫生费及水电费。但鉴于原告尚未腾退案涉商铺，剩余租金、卫生费及水电费尚不确定，故尚某可在腾退后另行处理。关于经营利润损失一项，法院结合原告提交的证据，考虑近期餐饮市场普遍经营状况予以确认。

综上，法院根据民法典第五百七十七条规定，判决原告尚某与被告某商业管理公司签署的租赁合同于该案开庭之日解除，某商业管理公司退还尚某押金6.6万元，赔偿尚某装修等损失6.5万元，赔偿尚某经营损失4万元。

一审判决后，某商业管理公司不服，提起上诉。二审判决驳回上诉，维持原判。

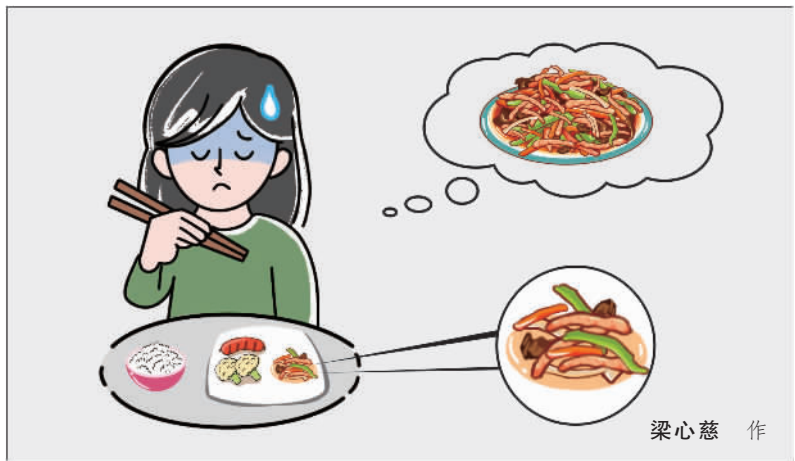
（杨晨晖 肖明倩）

签署排他性条款应明确具体内容

商业管理公司违背诚信原则，未能按照约定履行自己的义务，应为此承担违约责任。

在商业租赁中签署排他性条款是比较常见的，排他性条款只要是双方的真实意思表示，且不违反法律法规关于合同效力的强制规定，通常都是有效的。法官提示，出租方在出租商铺时，应当充分考量商业利益和法律风险，综合衡量后再决定是否签署排他性条款，同时对排他性条款的具体

内容、适用范围进行协商，增强可操作性。一旦签署，应秉持诚实信用原则，依约履行相应的义务。对于承租方，在约定排他性条款时，应当尽量明确排他对象和限制条款，对想要排除的具有竞争关系的对象范围作出具体约定，如对行业特征进行具体描述或列举具体品牌等。同时，要对违反排他性条款应承担的法律责任进行准确合理的约定，确保违约发生后，能最大限度维护自身权益。



梁心蕊 作

本 报 讯 外卖已成为众多消费者的日常选择，然而，当外卖实物与商家宣传图片大相径庭时，消费者的权益如何得到保障？近日，重庆市江津区人民法院审结了一起因外卖实物与宣传照片不符而引发的餐饮服务合同纠纷案，切实维护了消费者的合法

权益。

小潘是江津区一所高校的在读学生。2024年4月5日凌晨，小潘通过某外卖平台在一家烧烤店下单点餐，消费金额为31元，订单中包含一份售价15元的鱼香肉丝。收到餐食后，小潘发现原本应是“主角”

的鱼香肉丝，在这份餐食中却成了“配角”。菜品中虽多了两个菜花和一根香肠，但这些额外的食材几乎占据了菜品的大部分位置，鱼香肉丝却没有多少，与下单时商家展示的图片严重不符。

经与外卖平台客服沟通，小潘与烧烤店老板取得联系，表达自己的不满并提出赔偿要求，但遭到店老板拒绝。小潘认为烧烤店的行为构成欺诈，因此向法院提起诉讼。

法院审理后认为，小潘通过网络平台在某烧烤店点餐，双方已形成合法有效的餐饮服务合同。小潘点餐后，收到的鱼香肉丝与商家在平台上展示的图片存在显著差异，



外卖已愈成为消费者日常生活中偏爱的一种购买方式，网购中的消费者权

且其中混杂占比较大的其他菜品，不符合一般消费者对该菜品的认知，故认定该烧烤店存在欺行为。

按照《中华人民共和国消费者权益保护法》规定，经营者提供商品或者服务有欺诈行为的，应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的三倍；增加赔偿的金额不足五百元的，为五百元。

据此，法院判决该烧烤店应向小潘支付三倍赔偿，因赔偿金额不足500元，故认定为500元。

（闫 洋 尹梦帆）

益保护应当引起重视。外卖商家应严格遵守诚信原则，确保商品宣传图片的真实性和准确性，避免误导消费者。同时，消费者在遇到与本案类似情况时，应当积极行使法律赋予的权利，通过合法途径维护自身权益。

子女怠于赡养，老人可收回赠与的房产

法院:未尽赡养义务,可以撤销赠与合同

本 报 讯 （记者 陶 琛 通讯员 龚 安 妮）年逾七旬的老人将名下房产过户给了子女,但子女在获赠房屋后,并未尽到赡养义务,老人能否要求收回房产?近日,湖南省张家界市永定区人民法院审理了这样一起案件,判决被告小陈向原告陈张夫妇返还房产。

陈某与张某系夫妻关系,共同育有一子一女。2016年,张某突发肢体活动障碍,经检查、鉴定,属于身体高度残疾,生活无法自理。多年来,夫妇二人无法与子女取得联系,女儿小陈定居上海,仅回家探望过一次,两位老人未享受到来自子女经济、生活和精神上的赡养来。

随着年龄增长,陈某照顾张某逐渐吃力,希望小陈能回家照顾自己与老伴,并承诺将名下价值60万元的房产过户给小陈。2023年10月,陈某在两位亲属的见证下立下遗嘱,约定名下房产归小陈所有,并在遗嘱上签字确认。随后,夫妇二人与小陈签订房屋买卖合同,办理房屋申请转让登记手续,小陈未实际支付房屋过户所产生的任何费用,办理完过户手续后,小陈借口处理工作事宜回到上海,同时承诺尽快离职回国。但半年过去了,小陈依然不主动联系、关心父母,并以工作繁忙、抽不开身为由拒绝回家。

2024年5月,陈张夫妇二人向法院起诉撤销对小陈的赠与,要求小陈返还房产。

法院审理后认为,虽然陈张夫妇对于该房产立有遗嘱,但被继承人并未死亡,故继承未开始,本案应属于赠与合同性质。双方虽然签订了房屋买卖合同,但实际履行的仍是赠与合同,双方在赠与合同中没有关于撤销赠与的合同约定。因此,双方的争议焦点为:陈张夫妇二人诉请撤销赠与合同是否符合法定的条件。根据《中华人民共和国民法典》第六百六十三条规定,对赠与人有扶养义务而不履行,可以撤销赠与。本案中,小陈无论是为人子女,还是受赠人,均负有赡养义务。但其母亲张某瘫痪卧床长达八年,小陈长期在外地工作,并未尽到照顾和陪伴义务,也未在经济上给予支持,由此可见,小陈没有尽到赡养义务。故从行使法定撤销权的条件看,陈张夫妇主张撤销赠与合同,具备事实基础和法律依据。

综上,法院判决撤销陈张夫妇于2023年10月所签订的房屋买卖合同,小陈于10日内退还房产。

小陈对一审判决不服,上诉至张家界市中级人民法院,张家界中院二审判决驳回上诉,维持原判。

“环境法治与绿色发展”国际研讨会在四川成都举行

上接第一版 是全人类面临的共同挑战,也是中国环境司法服务保障美丽中国建设、推动绿色低碳发展的重要职责。中国法院以习近平生态文明思想和习近平法治思想为指导,坚持公正司法、绿色发展、系统保护、最严法治、协同治理,形成中国特色生态环境审判体系,在法治轨道上服务深化改革、推进中国式现代化。

杨临萍表示,本次研讨会取得丰硕成果,与会各方代表深入交流、相互启发、增进友谊,深化了环境司法国际交流合作。中国法院愿同各方加强交流、深化合作、共谋发展,全面落实本次会议达成的各项共识,为促进人与自然和谐共生提供有力司法服务和保障。

中华人民共和国二级大法官、四川省高级人民法院院长王树江出席研讨会。全国人大常委会法工委、最高人民法院、最高人民检察院、国家发展和改革委员会、生态环境部有关负责同志,部分全国人大代表、全国政协委员、地方法院代表,来自联合国环境规划署、欧洲环保协会,以及美国、英国、巴西、印度尼西亚、肯尼亚等国的大法官、高级官员和专家学者参加研讨会。

发挥环境司法实践功能 为生态环境法典编纂贡献司法智慧

上接第一版 不断加强法典编纂研究,积极配合立法机关做好法典编纂工作。

杨临萍强调,编纂一部具有中国特色和时代特色的生态环境法典,既是中国环境法治成果的集中总结升华,又是未来中国环境法治体系的基本立法,在建设人与自然和谐共生的现代化中具有固根本、稳预期、利长远的重大法治作用。生态环境法典编纂过程中要注重法典的体系性和系统性,助力环境保护和高质量发展统筹协调统一,构建完整的环境法律责任体系。

上接第一版 他指出,四川法院着力构建跨部门、跨地域的生态环境协同治理体系,在纠纷化解、案件审理、生态修复等方面联动共进,以协同化治理,促进人与自然的和谐共生;通过加强规则供给实现事前防范,对尚未受到实际损害但面临重大风险的权益进行同等救济,探索完善预防性环境公益诉讼的裁判规则,以预防性司法,有效平衡保护与发展;按照自然原则,创新补植复绿、增殖放流、反

杨临萍表示,近年来,中国法院持续深化环境司法改革创新,形成了审判组织体系、裁判规则、协同治理机制等方面的若干重要成果。织密织牢生态环境法律适用规则网,指导各级法院准确适用惩罚性赔偿、禁止令等司法解释,持续用好补植复绿、增殖放流、劳务代偿、技改抵扣、碳汇认购等特色司法执行方式,促进完善生态环境损害赔偿和修复机制、生态产品价值实现机制。加强专门化机构建设,形成覆盖面广、体系完整的生态环境审判体系,为生态环境法典编纂贡献司法经验和智慧。

向修复等方式,形成了一套以直接、就地修复为主,替代性、异地修复为辅的生态环境修复机制,促进办案与治理的融合。

王树江表示,环境公益诉讼在生态环境司法保护方面发挥了重要作用,四川法院将进一步加强探索创新,深化交流合作,积极学习借鉴其他国家地区的先进经验和做法,持续推动环境公益诉讼制度发展和完善,力争为保护地球环境、共建美丽家园作出新的更大贡献。

送达裁判文书

（涉外、涉港澳台公告）

木本俊、木本真纪、石户 HITOMI（三人均是日本籍）：本院受理朱桂花、马晓俊诉木本俊、木本真纪、石户 HITOMI法定继承纠纷一案，已审理终结。现依法向你公告送达（2023）沪0105民初27852号民事判决书。自公告之日起，60日内向本院领取民事判决书。逾期则视为送达。如不服本判决，可在公告期满后30日内，向本院递交上诉状及副本，上诉于上海市第一中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

上海市长宁区人民法院

陈莉（CHEN LI，加拿大）：本院受理原告陈伟明、邵惠惠与被告陈美容、陈志明、陈忠明、陈美珍、陈美娟、陈莉（CHEN LI）共有纠纷、法定继承纠纷一案，已审理终结。现依法向你公告送达（2024）沪0101民初4404号民事判决书。自公告之日起，60日内来本院（延安东路1234号）领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在公告期满后30日内，向本院递交上诉状及副本，上诉于上海市第二中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

上海市黄浦区人民法院

其他

海城市东四型钢有限公司、海城市鑫鹏房地产开发有限公司及佟奇：根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，以及我公司与中铁物资集团有限公司于2023年8月10日达成的债权转让协议，我公司已将对你们享有的债权本金30,685,589.1元及与此债权相关的其他一切权利（包括但不限于诉讼费、利息、资金占用费、违约金及因追索债权产生的全部费用等）依法转让给中铁物资集团有限公司。特此通知。 中铁物资集团华北有限公司

送达破产文书

2024年9月26日，苏州市姑苏区人民法院作出（2024）苏0508破申67号民事裁定书，裁定受理苏州亿乾源信息咨询有限公司（简称亿乾源公司）破产清算一案，并于同日作出（2024）苏0508破43号决定书，指定由江苏百年东吴律师事务所担任亿乾源公司管理人。亿乾源公司遗失营业执照正、副本及公章、财务章、法人章等全部相关章证照，声明作废。同时将债权申报有关事项公告如下：一、截至2024年9月26日享有债权的自然人、法人或其他组织，均可向管理人申报债权。未到期的债权，在破产申请受理时视为到期。附条件、附期限的债权和诉讼、仲裁未决

的债权，债权人可以申报。二、申报债权时间：2024年11月10日前。三、申报债权（现场或邮寄）地址：苏州市姑苏区养育巷151号苏州商务大厦609室。四、申报债权资料：债权人可通过“全国企业破产重整案件信息网”（https://pccz.court.gov.cn/）查找亿乾源公司并阅读详细的债权申报通知书及申报指引，按要求进行申报。五、联系人柏律师18906211000；于律师18261617197。

苏州亿乾源信息咨询有限公司管理人

送达诉状副本及开庭传票

JS STEEL CO.,LTD（韩国JS钢铁有限公司）：本院受理（2023）苏02民初410号原告江阴市华士西冷轧带钢有限公司与JS STEEL CO.,LTD（韩国JS钢铁有限公司）国际货物买卖合同纠纷一案，因无法送达，现依法向JS STEEL CO.,LTD（韩国JS钢铁有限公司）公告送达起诉状、应诉通知书、举证通知书、证据副本及开庭传票。JS STEEL CO.,LTD（韩国JS钢铁有限公司）自公告之日起经过60日，即视为送达。提出答辩状和举证的期限为公告期满后30日内。并定于2025年2月20日9时30分在无锡知识产权法庭第四法庭开庭审理，逾期未到庭将依法缺席裁判。

江苏省无锡市中级人民法院

陆锦凯（此人在非洲）：原告陆锦琳与被告陆锦凯离婚纠纷一案，因无法向被告陆锦凯直接送达法律文书，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第九十五条的规定，向被告陆锦凯公告送达本案起诉状副本、证据材料、应诉通知书、举证通知书、风险提示书、开庭传票等材料。自本公告刊登之日起，经过60日即视为送达。提出答辩状和举证期限为公告期满后的30日内。本院于2025年2月17日下午2时2分在本院国际法庭第五法庭开庭审理，逾期将依法缺席裁判。

江苏南通市海门区人民法院

赵爱萍、赵伟、赵晓明、赵勇、赵冬萍（加拿大籍）：本院受理季雅芳诉赵爱萍、赵伟、赵晓明、赵勇、赵冬萍法定继承纠纷一案，现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、民事裁定书、证据副本、评估报告及开庭传票。自公告之日起，经过60日即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后30日内。并定于举证期满后第3日上午9时（遇法定休假日顺延）在本院第四法庭开庭审理，逾期将依法缺席裁判。

上海市长宁区人民法院

陈亮（TERRY CHEN，美国），乐维红（WEI HONG LE，美国）：本院受理陈金（CHEN JIN）诉陈亮（TERRY CHEN），乐

公告

人民法院报2024年11月9日（总第9580期）

维红（WEI HONG LE）法定继承纠纷一案，现依法向你陈亮（TERRY CHEN）、乐维红（WEI HONG LE）公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书及开庭传票。陈亮（TERRY CHEN）、乐维红（WEI HONG LE）自公告之日起，经过60日即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后30日内。并定于2025年2月20日上午9时15分（遇法定休假日顺延）在本院（上海市黄浦区延安东路1234号）第33法庭（1406）开庭审理，逾期将依法缺席裁判。

上海市黄浦区人民法院

李翠云（此人在境外）、王宏（此人在境外）：本院受理王锦影、王家乐、王雪影、王施施、李翠娟诉李翠云（此人在境外）、王宏（此人在境外）、王琼、王伟、王蓓、王顺才共有纠纷一案，现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书及开庭传票。自公告之日起，经过60日即视为送达。提出答辩状和举证的期限均为公告期满后30日内。并定于2025年2月18日下午14时在本法院1412室第36法庭（延安东路1234号）开庭审理，逾期将依法缺席裁判。

上海市黄浦区人民法院

上海前佑贸易有限公司，GERMAN AUTOMOBILES LIMITED（位于中华人民共和国香港特别行政区）：本院受理上海铭泰汽车科技有限公司诉上海前佑贸易有限公司，GERMAN AUTOMOBILES LIMITED 买卖合同纠纷一案，现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书及开庭传票。自公告之日起，经过60日即视为送达。提出答辩状和举证的期限均为公告期满后30日内。并定于2025年2月13日10时在上海市浦东新区人民法院自贸区法庭第一法庭（上海市浦东新区唐兴路1000号）开庭审理，逾期将依法缺席裁判。

上海市浦东新区人民法院

高光水（KO KOANGSOOL）（韩国）：本院受理上海市闵行区匡民茶袋店诉高光水（KO KOANGSOOL）买卖合同纠纷一案，现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书及开庭传票。自公告之日起，经过60日即视为送达。提出答辩状

和举证的期限分别为公告期满后30日内。并定于2025年2月19日下午13时45分在本院院部第二十八法庭开庭审理，逾期将依法缺席裁判。

上海市闵行区人民法院

领盛科技(香港)有限公司（位于中华人民共和国香港特别行政区）：本院受理上海季丰电子股份有限公司诉领盛科技(香港)有限公司买卖合同纠纷一案，现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书及开庭传票。自公告之日起，经过60日即视为送达。提出答辩状和举证的期限均为公告期满后30日内。并定于2025年2月13日9时于上海市浦东新区人民法院自贸区法庭第一法庭（上海市浦东新区唐兴路1000号）开庭审理，逾期将依法缺席裁判。

上海市浦东新区人民法院

NAKAJIMA ATSUKO（日本国）：本院受理徐琳琳 NAKAJIMA ATSUKO 离婚纠纷一案，现依法向你 NAKAJIMA ATSUKO 公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、证据副本及开庭传票。NAKAJIMA ATSUKO 自公告之日起，经过60日即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后30日内。并定2025年2月18日上午9时15分（遇法定休假日顺延）在本院（上海市黄浦区延安东路1234号）第33法庭（1406）开庭审理，逾期将依法缺席裁判。

上海市黄浦区人民法院

KRSTIC TIJANA（塞尔维亚）：本院受理汪欢诉 KRSTIC TIJANA 非机动车交通事故责任纠纷一案，现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、民事裁定书及开庭传票。自公告之日起，经过60日即视为送达。提出答辩状和举证的期限为公告期满后30日内。并定于举证期满后第3日上午9时（遇法定休假日顺延）在本院第二十二法庭（康定路1111号分部新审判楼）开庭审理，逾期将依法缺席裁判。

上海市静安区人民法院

送达执行文书

孙振宏：本院受理李宏昱诉孙振宏民间借贷纠纷一案，申请人李宏昱申请执行（2023）沪0104民初23068号民事判决书，依法委托上海城市房地产估价有限公司对北京市平谷区平谷镇东方国际公寓2号楼1层商业6进行评估，已作出沪城估（2024）（估）字第01722号评估报告书，估价对象的评估价值为723万元。自发布公告之日起，经过30日即视为送达。如对评估报告有异议，自公告送达之日起满10日内向本院书面提出。逾期未申请重新评估价的，本院将依法公开拍卖。

上海市徐汇区人民法院