



毕业租房易发争端 合同双方皆须谨慎

□ 本报记者 徐伟伦
□ 本报实习生 刘奕轩
□ 本报通讯员 何栋华

毕业季过后,大量高校毕业生迈入工作岗位,同时寻找自己的“安身小窝”。然而,由于涉世未深、经历不足,许多毕业生第一次租房“吃亏”的情况并不少见,甚至有不少毕业生感慨:“租房比求职还难。”

房屋中介是否正规?房租是否合理?房屋是否合法安全?物品损害如何确定赔偿责任?近日,北京市房山区人民法院发布了该院审理的房屋租赁纠纷典型案例,《法治日报》记者对其中的部分案例进行梳理,以期通过以案释法厘清毕业季租房难题,让广大毕业生租得安心,租得放心。

同一房源多家中介 择优选择不算跳单

2021年6月,一家房地产经纪公司的经纪人石某为刚毕业的李某推荐了一套某小区住宅,并提供了带着服务。李某看房后表达了租房意向,石某与房东沟通后与李某协商签约事项,但李某一直拖延不签约并向中介费用优惠问题。

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,但石某认为李某这一行为属于“跳单”,侵犯了公司利益,故代表公司诉至法院,要求李某支付中介信息服务费。

庭审中,李某告诉法官,租房前他跟随多家中介进行了实地看房,自己及房东均未与作为原告的房地产经纪公司签署过任何形式的独家委托协议,且该套房屋在多家中介机构租房平台均有挂出;签订合同前,自己也未通过此公司获取到房东信息,更未与房东直接签订房屋租赁合同。因此,李某认为,他与其他中介公司签约并完成租赁的行为不构成“跳单”。

法院审理后认为,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了中介人的中介服务,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,虽然原告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,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进行交易。因此,李某的行为不构成“跳单”违约,法院据此驳回了原告要求李某支付中介信息服务费的诉讼请求。

房屋违建合同无效 返还预付赔偿损失

2022年7月,大学刚毕业的刘某与某村村民王某签订了租期为一年的房屋租赁合同,租下了王某的自建房,并支付一年租金1.8万元。同年9月,此房因被认定为违法建筑而拆除,刘某的电脑、纪念册、书籍等物品因房屋突然被拆而损坏。

因就赔偿事项协商未果,刘某诉至法院,要求判令双方签订的租赁合同无效,王某退还自己2022年10月至2023年6月期间的租金,并赔偿财物损失、搬家人工费、运输费等共计2万元。

对此,王某表示,自己曾明确告知过刘某房屋可能被拆除,并于拆除前3日通知了刘某,房屋拆除后,在刘某认可的情况下还为他另行租了新房,因此不应承担赔偿责任。

法院审理后认为,王某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。根据相关法律规定,出租违法建筑的合同应属



漫画/高岳

无效,出租人应返还相应租金给承租人,但也不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的租金标准及周边房屋的租金标准;承租人有权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,涉案房屋已按违法建筑拆除,刘某主张退还预付租金及索赔搬家人工费、运输费的合理部分,具有事实和法律依据,法院予以支持。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扩大损失,法院对该项主张不予支持。据此,法院综合案情后,判令王某退还刘某预付租金并赔偿刘某搬家费等共计1.5万元。

法官提醒,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。若后期遇到合同无效的情形,承租人应及时撤离租赁房屋,避免自身损失扩大。

擅自处理房东家具 构成侵权折价赔付

2019年6月,贾某大学毕业后承租了蒋某的房屋,双方签订的租赁合同对房屋状况、合同解除、违约责任等事宜进行了明确约定。2022年2月,双方租赁关系终止,蒋某验收时发现房屋部分设施损坏严重,遂要求贾某进行赔偿。

然而,贾某不仅拒绝赔偿,还采取贴大字、门锁灌胶水等过激行为,导致房屋无法继续出租。对此,蒋某诉至法院,要求免退房押金,并要求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损失共计4.9万元。

庭审中,贾某提起反诉,要求蒋某退还押金及水电费等共计7259.39元。贾某认为,蒋某配备的沙发因年限较久及自然损耗已无法正常使用,扔掉旧沙发是基于对房屋享有合法的使用权,不应承担任何赔偿责任。退房时,他已主动向蒋某提供其他沙发以作更替,但蒋某主动放弃,因此不同意要求更换新沙发的诉讼请求。

法院审理后认为,在使用出租房屋过程中,承租人具有按约定使用、妥善保管租赁物的义务,如未尽义务致使租赁物受到损失或者毁损、灭失的,应当承担赔偿责任。当然,租赁物自然损耗的,承租人无需承担赔偿责任。本案中,贾某作为房屋承租人未依合同约定及诚实信用原则合理使用房屋,爱护房屋及内部的设施设备,其擅自处置屋内沙发的行为侵犯了蒋某的合法权益。同时,蒋某将房屋出租获利,也应承担房屋及内部设施设备因正常使用导致的折旧和合理损耗的风险,不应肆意向承租人转嫁风险,转移成本。

法院在综合考虑贾某的租期、租住期间产生的合理损耗,涉案家具的市场价格以及房屋的破损情况等因素的基础上,酌定蒋某的相关损失为8000元。

前手清偿票据款项 能否行使再追索权

□ 本报记者 黄辉
□ 本报通讯员 陶然

近日,江西省南昌市第二金融法院庭审一起票据再追索权纠纷案件,原告某线缆公司在向最后持票人清偿了案涉8张票据款项后,行使再追索权获法院支持,法院依法判令某农庄公司、某建设公司支付原告某线缆公司票面金额66.9万元及相应利息。

法院查明,2021年5月,某农庄公司作为出票人、承兑人向某建设公司出具了电子商业承兑汇票8张,出票人及承兑人均为某农庄公司,收票人均均为某建设公司,票据到期日均为2021年11月13日,票面金额均为10万元。

该8张票据经多次背书转让,最后持票人为其他8家案外公司,后该8家案外公司分别通过电子商业汇票系统向承兑人某农庄公司进行提示付款,承兑人某农庄公司拒绝签收,拒付理由为商业承兑汇票承兑人账户余额不足。后该8家案外公司向共同的前手,即本案原告某线缆公司行使追索权。

经协商,原告某线缆公司与该8家案外公司达成和解协议。原告某线缆公司分别向该8家案外公司支付票据款及利息8万元、9万元不等的费用,合计清偿了66.9万元的票据款项,并依法取得了向某

农庄公司、某建设公司的再追索权。

法院认为,票据追索权是指票据当事人行使付款请求权遭到拒绝或有其他法定原因存在时,向其前手请求偿还票据金额及其他法定费用的权利,是第二顺序权利。票据再追索权即是票据权利的一种,是指票据债务人清偿后从持票人处取得的向其前手继续进行追索的权利,又称为代位追索权,再追索权人清偿债务后,与持票人享有同一

再追索权人清偿债务后与持票人享有相同权利

经办法官庭后表示,因电子票据要素记载全部电子化,具有交易效率高、操作风险低、管理方便、不易伪造以及不存在丢失、损毁、灭失风险等特点,其在票据市场受到追捧,并逐渐占据主流位置,同时相应的票据纠纷也日益增多。然而,由于票据权利人法律知识欠缺,对票据权利特别是对再追索权的行使存在盲区,在诉讼中经常走弯路,甚至存在败诉风险。

根据最高人民法院《民事案件案由规定》,在票据纠纷项下的案由包括票据付款请求权纠纷、票据追索权纠纷、票据交付请求权纠纷等10余种,其中票据追索权纠纷为行使票据权利引起的纠纷,是最多的票据类别之一。票据追索权纠纷涉及票据追索权和票据再追索权。

关于房屋无法出租的损失,法院认为,因蒋某未能提供有效证据,缺乏事实和法律依据,不予支持。

据此,法院判令承租人贾某赔偿房东蒋某物品损失费8000元,蒋某退还贾某押金及水电费共计7147元。

法官提醒,承租人应妥善使用,保管房屋及屋内设施,当出现折旧和磨损情况时及时告知出租人,如出租人以此为由拒绝退还押金或者要求赔偿,则需要判断房屋和屋内设施折旧是否超过正常使用限度。

合同初期任性解约 自担责任押金难索

2022年6月,王某与杨某签订了房屋租赁合同,支付了押金8000元和月租金5000元,合同约定“房屋存在安全隐患的,承租人有单方解除本合同,出租人向承租人支付违约金;承租人提前退租的,提前30日通知出租人,并支付违约金”。

同年6月30日,王某搬家时发现房屋存在浴霸灯暖及燃具无法使用、门锁破损等问题,认为租赁

房屋存在安全隐患,遂将物品搬回,并于7月10日向杨某提出解除合同,后因双方就解除合同事宜协商未果,王某将杨某诉至法院,要求确认租赁合同解除,并要求杨某退还租金及押金共计1.3万元。

庭审中,杨某同意解除合同,但否认房屋存在安全隐患,并在庭上提起反诉,称王某单方解除合同已构成违约,押金应作为违约金不予退还。

法院审理后认为,王某在合同刚进入履行状态就提出退租过于随意,其提出的租赁房屋相关问题并未构成“安全隐患”,不足以成为解除合同的依据,因此王某应承担违约责任。王某通知杨某解除合同,属于明确表示不再履行合同义务,构成预期违约,合同于通知当天解除,王某应支付合同开始至合同解除之日期间的租金。据此,法院判决王某与杨某签订的租赁合同于2022年7月10日解除,8000元押金作为违约金不予退还,扣除租期后杨某退还王某剩余租金3339元。

法官提示,租房需谨慎,承租人在签订房屋租赁合同时应全面考察房屋状态,充分考量自身情况与出租人就租金、租期、违约责任等合同条款进行协商,在合理范围内明确违约责任,以避免不必要的麻烦。

法规集市

民法典相关规定
第七百一十条 承租人按照约定的方法或者根据租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损耗的,不承担赔偿责任。
第七百一十一条 承租人未按照约定的方法或者未根据租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损失的,出租人可以解除合同并请求赔偿损失。
第七百一十四条 承租人应当妥善保管租赁物,因保管不善造成租赁物毁损、灭失的,应当承担赔偿责任。
最高人民法院关于审理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 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,但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的,人民法院应当认定有效。

老胡点评

安居方能乐业。近年来,高校毕业生在就业之前,大多需要租赁一处心仪的住房,先把自己安顿下来,以免除生活、工作后顾之忧。但由于部分初入社会的毕业生处世经验不足,在房屋租赁过程中往往容易引发争端。

究其原因,一方面在于个别房屋出租方见利忘义、不讲诚信,为了获得高额租金,随意夸大事实,甚至刻意隐瞒房屋存在的瑕疵和违法违规问题,为矛盾纠纷埋下隐患。另一方面,个别高校毕业生在租住房屋过程中,缺乏法律观念和契约精

神,草率签约,轻易毁约,甚至故意毁坏房屋及其设施,成为矛盾纠纷的起因。

为防范、化解矛盾纠纷,促进房屋租赁市场健康发展,首先,要深入开展法治宣传和诚信教育,使房屋租赁双方都能严格恪守合同、全面善意履约。其次,主管部门要加强监管,注重源头治理,严防违法建筑、存在安全隐患房屋流入租赁市场,推动房屋租赁市场行稳致远,为高校毕业生安居乐业保驾护航。

胡勇

未签合同亦无社保 确认关系赔偿损失

□ 本报记者 邢东伟 翟小功
□ 本报通讯员 罗凤灵

当前,仍然有一些用人单位不与劳动者签订劳动合同,也不缴纳社保,导致劳动者退休后老无所依。近日,海南省第二中级人民法院审理了一起劳动争议案件,支持了退休老人的诉讼请求,依法保护了劳动者权益。

法院查明,1958年出生的符阿姨从1995年3月至2018年12月在临高县某镇政府开办的敬老院工作,双方未签订书面劳动合同。2020年4月,符阿姨申请仲裁,请求确认其与镇政府存在劳动关系,同时请求上级主管部门为其办理退休。

2020年7月1日,仲裁庭裁定确认符阿姨与镇政府存在劳动关系。之后,镇政府同意为其补缴一次性社会保险费。临高县社保中心经测算,确认符阿姨养老金每月补偿金额为874.61元。随后,符阿姨再次申请仲裁,请求裁定镇政府赔偿其25年的养老金损失26.23万余元,仲裁机关以申请人主体不适格为由不予受理。符阿姨遂诉至法院。

一审法院以超过仲裁时效1年为由,驳回了符阿姨的诉讼请求。符阿姨不服,向海南二中院提起上诉。

海南二中院认为,符阿姨在2018年12月退休后多次与镇政府沟通解决养老保险问题,并申请确认劳动关系仲裁,后续又申请养老金损失仲裁,再诉至法院,其间,仲裁时效多次中断。同时,符阿姨虽然2013年12月已至法定退休年龄,但其仍提供劳动,敬老院未表示异议且发放工资,双方的劳动关系持续至2018年12月。符阿姨每月补偿金额为874.61元,15年养老金损失金额为15.74万余元。此前,因镇政府已补发符阿姨2015年至2018年期间工资,用于自行缴纳基本养老保险费,符阿姨未主张养老金损失,不足以成为解除劳动关系时抵扣上述费用。据此,法院判处镇政府赔偿符阿姨养老金损失9.19万余元。

法官说法

法官庭后表示,在许多劳动争议案件中,劳动者和用人单位认知存在差距,往往导致维权困难。法官提醒广大劳动者要不断增强法律意识,依法维护自身的合法权益;用人单位应更加规范用工行为,依法依规及时与劳动者订立书面劳动合同,及时缴纳社保,让每一位劳动者都“老有所养”。

为解纠纷谎报案情 拘留七日罚款三百

□ 本报记者 潘从武
□ 本报通讯员 张秀 田志科

110报警电话是群众遇到危难时的重要求助途径,也是公安机关保护群众生命财产安全和打击违法犯罪的快速通道。然而,新疆维吾尔自治区塔城地区乌苏市男子翁某却因为经济纠纷捏造事实谎报案情,最终受到处罚。

2022年2月25日,翁某向乌苏市公安局报案称,其车辆及车内1万多元现金被盗。公安机关调查发现,翁某明知车辆是被朋友杨某开走,为要回车辆,报案谎称车辆丢失,误导公安机关执法办案。乌苏市公安局以翁某谎报案情,对其作出行政拘留7日,罚款300元的行政处罚。翁某不服,向乌苏市人民政府申请复议,乌苏市人民政府依法维持处罚决定。

翁某不服该行政处罚决定,向乌苏市人民法院提起行政诉讼,请求法院依法撤销该处罚决定及行政复议决定。

法院认为,翁某利用公安机关出警解决自己的经济纠纷,严重扰乱了公安机关的正常执法秩序和社会公共秩序,应当受到行政处罚。乌苏市公安局作出的处罚决定认定事实清楚,适用法律正确,遂驳回翁某的诉讼请求。

翁某不服,向塔城地区中级人民法院提起上诉。

二审法院认为,本案中,翁某与杨某存在经济纠纷,翁某向公安机关报案谎称车辆被盗,并且在报案时未向公安机关陈述事实,为此公安机关自动相应的执法程序,造成警力资源的浪费,影响正常的依法办案,翁某的行为属于谎报案情。遂判决驳回上诉,维持原判。

法官说法

二审法官庭后表示,治安管理处罚法规定,谎报案情应处五日以上十日以下拘留,可以并处五百元以下罚款;情节较轻的,处五日以下拘留或者五百元以下罚款。同时,刑法规定,编造虚假的险情、疫情、灾情、警情,在信息网络或者其他媒体上传播,或者明知是上述虚假信息,故意在信息网络或者其他媒体上传播,严重扰乱社会秩序的,处三年以下有期徒刑、拘役或者管制;造成严重后果的,处三年以上七年以下有期徒刑。

谎报案情(警情),随意拨打110会浪费警力资源,可能使真正身处危难情形需要紧急援助的人得不到及时的救援。本案中,翁某利用公安机关出警解决自己的经济纠纷,严重扰乱了公安机关的执法秩序,应当受到相应处罚。

冒名结婚引发争议 检察建议撤销登记

□ 本报记者 孙立昊洋

冒用他人姓名结婚登记20年,结果影响正常生活怎么办?近日,陕西省榆林市米脂县人民检察院办理了这样一起因婚姻登记引发的行政争议案件。

检察机关查明,2004年4月,高某乙通过家人介绍与艾某某结婚,婚后育有两个子女。因结婚时高某乙未达到法定结婚年龄,家属使用其已登记结婚的姐姐高某甲信息为其办理了婚姻登记。2023年初,高某乙急需使用结婚证,结果因结婚证信息登记有误,无法使用。为此,多次到行政机关申请撤销,却被告知无法撤销,向法院起诉已超过诉讼时效。

检察机关认为,该案属于高某乙使用虚假身份信息登记结婚引发的争议,不属于法律规定的可撤销婚姻情形,但不撤销对高某乙及其姐姐高某甲的生活都会带来严重影响。根据两高两部《关于妥善处理以冒名顶替或者弄虚作假的方式办理婚姻登记问题的指导意见》有关规定,人民检察院根据调查核实认定情况,监督情况,认为婚姻登记存在错误应当撤销的,应当及时向民政部门发送检察建议书。

据此,检察机关及时发出检察建议,婚姻登记机关及时撤销了错误的婚姻登记信息,给高某乙夫妻重新办理了婚姻登记,20年冒名结婚登记引发的行政争议得到实质性化解。

检察官说法

经办检察官表示,婚姻登记事关婚姻关系保护,事关当事人合法权益益维护,事关社会主义婚姻家庭制度巩固。少数人出于种种目的,故意使用虚假身份信息或者冒用他人身份信息办理婚姻登记。检察官提醒,婚姻登记与个人生活关系重大,一定要严格遵守婚姻法有关规定,如实、准确登记个人信息,防止给自己造成不必要的困境。