

租期未满，租客可以拒绝房东看房要求吗

□ 本报记者 孙天骄

上海市的祝女士最近遇到了一件烦心事。她告诉《法治日报》记者，自己此前一直按约交租、正常居住，可租期未满，房东便以“提前招租”为由，要求她配合前来看房的中介和看房人。因担心对方扣押金，祝女士只得妥协。

“租期未结束，租客是否有法定义务无条件配合看房？”对此，祝女士感到困惑。

《法治日报》记者近日调查了解到，房屋租赁期内的一些不合理看房要求让不少租客头疼不已。有房东以招租或卖房为由，频繁要求租客配合看房，影响了租客的正常生活甚至个人隐私与安全。部分租客因拒绝配合被威胁扣除押金，还有一些租房合同中设置了诸如“到期前1个月需配合中介带新租客看房”等类似条款。

难妥协的看房要求

江苏省苏州市的王女士此前与另一名女性室友合租了一套房屋，每月租金2500元，合同于今年4月30日到期。

4月中旬，租期临近尾声，王女士与室友和房东沟通，确定不再续租。房东表示要与中介联系，寻找新租客。王女士与室友同意从4月20日起配合房东及中介带人上门看房。出于安全考虑，两人特意与房东协商，希望新租客看房时能提前通知，尽量不要在晚上6点以后上门看房。然而，房东却拒绝了二人的要求。

王女士坦言，4月20日之后，她与室友的生活就被毫无规律的看房安排彻底打乱了。短短数日，房屋多次迎来看房人员，单且至少能“接待”三波访客，更令她们感到不安的是，晚上7点后，仍不时有陌生异性中介上门要求看房。“房东很少提前告知我们，大多数情况是中介已经到了家门口，房东才打来电话通知开门。此前，还多次要求在外办事的我们立刻回家配合看房。”王女士说，不仅如此，房东还曾提出要求，让她们外出时将大门钥匙放在门口。“居家安全是我们的基本权益，钥匙放在家门口实在不安全。”王女士无奈道，再三考虑后，她和室友拒绝了这一要求。

4月23日，双方矛盾爆发。当天，王女士与室友均因外出处理私事，未能及时接听房东的来电，前来看房的中介因此无法进门。这让房东产生强烈不满，对王女士与室友进行指责与辱骂。王女士说，房东还以租房押金为要挟，称必须无条件配合看房，若不服从安排，便拒绝退还押金。

王女士表示，租赁合同中从未约定租客需要无条件、无时限制配合看房，自己和室友已经尽量积极配合，再三退让。记者了解到，自房屋到期至今已有一个多月的时间，这名房东不仅未退还押金，还将王女士和室友的联系方式拉黑。目前，二人已经准备向法院起诉。

不能以扣押金要挟

除了以招租为由强制租客配合看房的情况外，租赁期内因房东卖房引发的带看纠纷同样有案可查。

广东省佛山市禅城区人民法院此前审理的一起案件显示，房东孙某在租期未届满时计划出售房屋，要求租客刘某配合拍摄房屋全景视频，并允许中介等随时上门看房。遭到刘某明确拒绝。孙某便将刘某诉至法院，请求判令刘某无条件配合看房。法院审理认为，租赁期限内，房屋的合法占有、使用权归属于租客，房东虽享有



所有权，但不得擅自侵害租客的居住安宁与隐私，最终判决驳回孙某的全部诉讼请求。

此外，陕西省西安市新城区人民法院曾公布案例，一名租客与中介签订的《房屋租赁合同》中约定，如不续签合同，租客须在合同终止前一个月配合中介看房。租期届满后，中介以租客不配合看房为由拒绝退还押金。双方因此对簿公堂。法院认定，中介关于租客不配合看房而不退押金的意见不成立，最终判决中介退还部分押金。

记者在梳理北京、上海、河北等地住建部门、市场监管部门公布的住房租赁合同示范文本后发现，各地示范文本均未作出“租客必须配合中介看房”的强制性规定。

华东政法大学投资与建设法治理学院执行院长杨勤法介绍，从民法角度分析，一些租赁合同中出现的，由中介或房东单方预先拟定，未与租客协商的“必须配合看房”条款，属于民法典所规定的“格式条款”。

“民法典规定，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，提供格式条款的一方不合理地限制对方主要权利，排除对方主要权利的，该格式条款无效。”杨勤法说，类似“必须配合看房，否则视为违约”的条款，实质上剥夺了租客对租赁房屋的自主使用权，将本应由房东或中介自行承担的空置期损失转嫁给租客，不合理地限制了租客的主要权利，属于霸王条款。

杨勤法进一步表示，如果租客因拒绝带看被扣除租房押金，中介或房东很可能涉嫌违法。“押金在住房租赁合同中的作用系抵租客欠缴的租金，或者租客因保管不当，使用不当造成

房屋及附属设施非正常损坏时，用于赔偿出租人因此遭受的实际损失，不能作为‘不配合看房’的惩罚。”他解释，《住房租赁条例》明确规定，出租人收取押金的，应当在住房租赁合同中约定押金的数额、退还时间以及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的情形以外，出租人无正当理由不得扣减押金。以“不配合看房”为由扣减押金，不符合法定和约定的扣减条件。

保障租客居住权益

受访专家在采访中表示，带看事宜需由租赁双方平等自愿协商确定，而非由房东或中介单方强加。一些房东或中介未经同意强行上门、频繁带看的行为，实际上侵犯了租客的居住安宁权与隐私权。

杨勤法指出，租客的居住安宁权、隐私权系民法典明确保障的权利。未经租客同意强行上门、频繁带看，影响租客对房屋的正常使用与居住，实际上侵犯其居住安宁权和隐私权。

他以前发生在福建省莆田市的一起案件为例。房东欲卖房，将门锁密码告知中介，并在未经租客同意的情况下指示中介多次带人入户看房，随后租客退房。双方对解除租赁合同及退还押金等事宜产生纠纷。法院认为，房东与中介的行为严重影响租客对房屋的占有使用，侵犯了租客的住宅安宁，构成对造租义务的违背，并导致租赁合同的目的落空，最终判决解除合同，房东退还押金。

“这一案例表明，出租人擅自进入已出租房屋，不仅侵犯租客合法权益，还可能承担违约责任甚至解除合同的法律后果。”杨勤法说。

对于租赁期内房东因出售房屋而要求带看的情况，北京市康达律师事务所高级合伙人孟丽娜表示，根据“买卖不破租赁原则”，房屋所有权发生变动，不影响原租赁合同的法律效力，新房东应当继续履行租赁合同义务。

孟丽娜指出，若房东因出售房屋需要带看，同样应当提前与租客沟通协商，以不干扰租客正常生活为原则，商定看房时段与频次；房东可协商通过合理补偿等方式，换取租客配合；租客则应在平等自愿基础上适度协助带看，以平衡房东房屋处分权与租客合法居住权益。如果遇到不合理的配合看房要求，租客应留存聊天记录等证据材料，固定对方侵权行为；如果遭遇骚扰，可直接报警。此外，租客有权向相关行政主管部门举报恶意扣除押金行为，或提起民事诉讼，要求退还被扣押金及赔偿损失等。

在杨勤法看来，因带看引发纠纷，这反映出当前住房租赁市场规则仍有待完善。

“应全面落实《住房租赁条例》的备案与监管机制，在此基础上，可以推广合同示范文本，在其中增加看房条款的专项规定。”杨勤法表示，住建部门在推广住房租赁合同示范文本时，可考虑增加“看房条款”，明确约定租赁期内是否允许看房以及看房的时间、频次、提前通知期限等具体行使方式。

“还可以发挥典型案例的引导功能。目前已有多家法院作出具有示范意义的判决，可以加强对这些案例的宣传，提高各方法律意识，让广大租客知晓自己的权利，也让房东和中介了解相关违法行为及法律后果。”杨勤法说。

漫画/高岳

□ 本报记者 张守坤

“我还没享受到服务，就要把所有钱给商家，提出更改支付方式对方也不同意，这是不是有些不太合理？”

来自山西的柳先生计划今年下半年举行婚礼，近段时间以来，他忙着安排婚礼场地，找司仪主持结婚仪式，还需要与摄影师商定跟拍婚礼过程。柳先生告诉《法治日报》记者，在这一过程中，他发现一些婚庆服务的付款方式并不能完全保障消费者合法权益。

“比如，确定婚礼现场跟拍后需要付给商家20%的定金，这个没问题，但对方表示，剩下的款项要在婚礼当天全部付清。”柳先生说，他向对方表示，自己可以再支付60%，剩下的20%等片子剪出来、效果满意后再付全款，商家则明确拒绝。“我问，万一拍摄出现问题或者效果需要调整怎么办，对方说片子出来前要拿到全款是‘行规’，没有商量的余地。没办法，我只能掏钱。”

结婚，是人生极具仪式感的美好时刻，但不少像柳先生同样的新人向记者反映，一些婚庆服务质量尚可，但存在婚礼未办就要付跟拍全款、婚礼礼服必须三套起租等“常规操作”，仍有一定的改善空间。

交易条件设置并不合理

今年5月底，赵女士和爱人福建找了一家婚纱摄影拍摄机构，按照商家的要求，这对新人先行支付了6000元套餐费，包括5套拍摄服装和5张精修照片。拍摄过程大体顺利，但到了选片环节，赵女士开始感到不对劲。

“因为照片比较多，我们想先把照片拷贝回去，慢慢选，但工作人员不同意，表示必须在店里选完，并且如果想要所有初修的照片还需要再加钱。”赵女士说，他们本来不想加精修照片，结果商家表示考虑到排版的原因必须加一些。

“我们和商家说，其实可以删除一套照片，但对方也不同意，找各种理由让我们加精修照片，耗费了两个半小时进行沟通，最终我们实在累了，只能同意增加了精修照片，又加了个相框升级，最后多花费近2000元。”赵女士无奈地说。她补充道：“如果不是所有的款项在起初都付给了商家，可能我们在后续的讨论中会更具有话语权。”

对此，北京瀛和律师事务所律师刘国照向记者介绍，婚纱摄影商家在未提供拍摄服务、未产生实质性服务成本的前提下，要求消费者交付全款，不接受分阶段付款的模式，可能侵犯消费者多项合法权益。

“公平交易权的核心是消费者有权获得质量保障、合理付款条件、拒绝强制交易、婚纱摄影、婚礼跟拍属于分阶段履行服务合同。签约、拍摄、精修、交付成片是完整履约的全过程，商家在未产生任何服务成本以及未开展拍摄工作时就要求全额支付，将全部经营风险转移给消费者。”刘国照说，一旦商家出现倒闭、拖延出片、成片质量严重不合格等情况，消费者又已全款支付，维权成本将极大提高。商家此类行为打破了交易双方风险平等原则，属于设置不合理交易条件，侵害消费者公平交易权。

刘国照表示，此类规则还涉及侵犯消费者的自主选择权和财产安全保障权。消费者有权自主决定付款方式，分期付款是市场普遍、合理的交易方式，商家单方面拒绝所有分期付款方案，实质限制了消费者选择交易价格履行方式的自由，属于变相强制交易。消费者预付全款后，资金长期由商家占有，消费者未获得任何对价服务，资金存在商家卷款跑路、挪用、违约拒不退款的风险，大幅增加了消费者财产损失风险，侵犯了消费者的财产安全权。

刘国照还强调，行业惯例不能对抗法律强制性规定，商家以“业内规则都这样”作为抗辩理由，缺乏法律依据，不能免除其法定义务，相关格式条款中排除消费者权利，加重消费者责任的内容依法应认定为无效。

增值基础服务未作区分

柳先生表示，还有两件事令他困惑。一是婚礼的礼服必须三套起租，即使他并不需要。此外，他找的婚礼司仪表示，婚礼前的彩排流程，需要另外付费，按照一次200元收费。“为了确保婚礼能顺利进行，至少要彩排一次，但为什么还要再加钱？”

《法治日报》律师专家库成员、北京德和衡律师事务所常务副主任、华北电力大学人文与社会科学学院新金融法研究中心主任陈燕红告诉记者，从消费公平与法律导向来看，商家单方设定此类最低消费门槛，提高消费者支出额度，限制了消费者按需选择服饰的权利，同样侵犯了消费者的自主选择权。

在刘国照看来，将婚礼彩排、场地基础延时、流程调试等常规配套从基础套餐剥离单独收费，不具备合理性。他认为，婚礼彩排、基础流程调试、合理时段场地延时，是完成婚礼布置、婚礼仪式不可或缺的配套服务，属于婚庆策划基础服务的组成部分，并非独立增值服务。商家在基础套餐中刻意剥离固有基础服务，列项单独收费，属于利用信息不对称拆分收费项目、变相抬高总价、利用价格不透明及设置不合理交易条件；若签约前刻意隐瞒该类收费项目，可能还涉嫌价格欺诈。

“这些不合理行为之所以长期存在，其一在于，婚庆、婚纱摄影属于低频高客单、非标准化服务，消费者信息获取不充分，难以形成有效市场监督，便于商家以‘行业惯例’形成潜规则；其二则在于，婚礼是传统意义上的喜庆大事，受习俗与情感因素影响，消费者普遍希望婚礼流程顺利、氛围祥和，大多不愿在筹备和举办婚礼的关键阶段产生争议或纠纷，即便遇到不合理收费或服务问题，也更倾向于妥协，客观上弱化了对商家不合理行为的约束效果。”陈燕红分析。

平衡商家与消费者权益

如何才能让新人安心筹备婚礼，不为付款规则烦恼？

陈燕红建议，在监管方面，市场监管部门可重点关注强制全款、捆绑消费、套餐拆分收费等群众反映较多的问题，推动开展常态化监管与规范引导，对存在争议的格式条款依法依规予以梳理和规范，并对商家进行提示。

在刘国照看来，可由行业协会牵头，组织摄影、礼服、婚庆企业制定行业自律公约，设立行业内投诉调解通道；开展经营者法律法规培训，引导商家摒弃低价引流、隐形增项的盈利模式。

在消费者维权层面，市场监管部门和消费者组织可以定期常态化发布婚庆消费避坑指引，明确告知消费者有权拒绝全款预付，有权拒绝强制捆绑租赁，签约前应当核对全部收费项目；可以开通婚庆消费投诉快速处理通道，简化维权流程。

陈燕红特别表示，婚庆服务本身具有较强的个性化定制属性，不同消费者有不同的需求偏好，不同地区也有各自的婚俗习惯，在服务成本与定价上可能很难制定全国统一的收费标准。但为保障交易公平和消费者合法权益，仍有必要在干预个性化定价与地方婚俗特色的前提下，建立明确的交易履约与服务行为规范。如通过行业规范要求商家在提供服务前明示服务项目、收费明细；约束商家设置不合理最低消费及捆绑销售等行为；明晰服务瑕疵、履约不符的违约责任与赔付标准。

“总体来说，要在尊重婚庆服务的个性化特点的基础上，通过固定交易规则、规范履约行为等举措，平衡商家经营与消费者权益保护，让婚庆行业在保留定制化优势的同时，实现合规化、透明化、健康化发展。”陈燕红说。

服务预付全款成为一些商家“常规操作” 专家表示 明确婚庆服务履约规范 实现合规透明健康发展

上海启动打击拒执犯罪专项行动剑指“执行难”

隐匿转移财产暴力阻碍执行等行为均被列入惩处范围

□ 本报记者 张海燕

2026年5月20日，因拒不执行判决、裁定，“老赖”林某某被判处有期徒刑5年6个月，并处罚金人民币40万元。这是上海市法院、检察院和公安机关联合开展集中打击拒执犯罪专项行动后的首起定罪追诉案。

《法治日报》记者了解到，就在案件宣判前不久，5月12日，上海市高级人民法院、上海市人民检察院、上海市公安局联合发布《关于依法打击拒不执行判决、裁定犯罪行为的通告》（以下简称《通告》），启动为期一年的集中打击拒执犯罪专项行动。

首案显担当

“执行难”是长期困扰司法实践的难题。部分被执行人明明有能力履行生效判决，却挖空心思规避执行，严重违法侵害当事人的合法权益，挑战法律尊严和司法权威。

专项行动启动后首起案件的二审落槌，具有强大的震慑和示范效应。被执行人林某某系某房地产开发公司的法定代表人，公司及个人身陷多起巨额债务纠纷，被执行案件总标的额高达数亿元。面对法院判决，他不仅不主动履行，反而精心策划了一部规避执行的“连续剧”。

据了解，林某某先利用关联公司账户代收公司名下数百套房产的售房款达一亿余元，并将钱款全部转移隐匿；再授意公司法务某某将其30余套房产虚假网签备案至盛某某个人名

下，企图混淆房产归属权；接着，与盛某某恶意串通，补签虚假购房合同，以盛某某“早年购买”为由，向法院提起执行异议，企图阻挠查封；最后，林某某上演了一出虚假竞拍股权的戏码，由盛某某等人出面竞拍、代持股权，自己幕后操控公司账户，妄图以“合法形式”掩盖非法目的。

嘉定区人民法院执行局在接到申请执行人的“偶遇林某某乘坐飞机”的线索后，迅速展开核查，经公安协查，确认林某某多次违反限制消费令乘飞机，执行法官多次传唤其到院，林某某始终拒不到场。

通过将林某某的出行轨迹与公司资产分布交叉比对，执行法官逐步揭开了其隐匿转移财产的事实。公安立案后多次跨省核查，进一步固定了证据。检察机关依法提起公诉后，嘉定区法院一审认定林某某、盛某某均构成拒不执行判决、裁定罪，且情节特别严重。林某某作为主犯获刑5年6个月，并处罚金40万元。盛某某作为从犯获刑1年9个月。林某某上诉后，上海市第二中级人民法院维持原判。

对此，嘉定区法院刑事审判庭庭长吴黎表示：“林某某对法院的判决有能力执行而拒不执行，通过转移巨额财产、虚假网签、虚假竞拍股权等多种手段规避执行，涉及金额1亿余元，拒执时间长，主观恶性深，情节特别严重；被告人盛某某明知林某某有能力执行而拒不执行，仍协助其实施隐藏、转移财产、干扰执行等行为，同属情节特别严重。二人行为均已构成拒不执行判决、裁定罪，应依法予以惩处。”

剑指“执行难”

据了解，隐匿转移财产、暴力阻碍执行、虚假诉讼与虚假转让等拒执行为均被列入此次专项行动的惩处范围。

《通告》明确，凡在上海法院有执行案件但未履行生效法律文书确定义务的被执行人，应主动向人民法院如实申报财产，主动履行义务。对任何抗拒、规避、妨碍执行的行为，人民法院将依法采取罚款、拘留、纳入失信被执行人名单等惩戒措施；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

那么，哪些行为会被刑事追责？《通告》明确，被执行人、协助执行人、担保人等负有执行义务的主体，具有刑法第三百一十三条及相关司法解释、司法解释列举的情形之一，涉嫌构成犯罪的，法院将移送公安机关立案侦查。这些情形共十七类，基本覆盖了规避执行的常见手段。

其中包括被执行人隐藏、转移、故意毁损财产或无偿转让财产、以明显不合理的低价转让财产，致使判决、裁定无法执行的；以放弃债权、放弃债权担保等方式恶意无偿处分财产权益，或者恶意延长到期债权的履行期限，或者以虚假和解、虚假转让等方式处分财产权益，致使判决、裁定无法执行的，等等。

值得注意的是，不仅被执行人本人可能面临刑事追责，案外人若明知被执行人有能力执行而拒不执行，仍与其通谋、协助实施隐藏、转移财产等行为的，也将以共犯论处。吴黎提醒，任何试图通过转移财产、虚构交

易、虚假转让股权等各类方式逃避执行的行为，都将受到法律的严厉制裁。被执行人应当主动履行生效法律文书确定的义务，切勿心存侥幸；相关人员切勿协助实施隐藏、转移财产等拒不执行行为，否则将作为拒执罪共犯承担刑事责任。

犯罪“严打击”

据悉，此次专项行动在上海市委政法委统一领导下开展，是上海市法院、检察院和公安机关首次联合开展“执行难”顽疾亮剑。一些试图通过转移财产、虚构交易等手段逃避执行的“老赖”，将迎来公检法联合惩处的严厉打击。

记者了解到，专项行动同时贯彻宽严相济刑事政策，对主动履行义务、确有悔改表现的被执行人，依法酌情从轻或免除处罚；对有能力执行而拒不执行、恶意规避执行的，将依法从严打击，绝不姑息。

为确保专项行动有序推进，上海市各级法院成立由分管副院长任组长的领导小组。行动分为线索排查、重点打击、总结提升三个阶段推进。对主动履行义务、确有悔改表现的被执行人，依法酌情从轻或免除处罚；对有能力执行而拒不执行、恶意规避执行的，将依法从严打击，绝不姑息。

下一步，上海市将持续深入推进专项行动，加大排查力度，加快移送进度，提升审查效率，聚焦群众反映强烈的急难愁盼问题，以“零容忍”态度严惩拒执犯罪。