

毕业租房易发争端 合同双方皆须谨慎

“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,笔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,并提供了看房服务。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,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房合同无效,王某返还自己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无效,出租人应返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的租金标准及周边房屋的租金标准;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,涉案房屋已按违法建筑拆除,刘某主张返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,判令王某返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,承租人应及时搬离租赁房屋,避免自身损失扩大。

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,承租人有权利单方解除本合同,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取暖和燃具无法使用、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。后因双方就合同解除事宜协商未果,王某将杨某诉至法院,要求确认租赁合同解除,并要求杨某返还租金及押金共计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,扣除租期后杨某须退还王某剩余租金3330元。(徐伟伦)

以案说法

未签合同亦无社保 确认关系赔偿损失

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,双方的劳动关系延续至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用共计6.54万余元,因此镇政府赔偿养老金损失时应扣减上述费用。据此,法院判处镇政府赔偿符阿姨养老金损失9.19万余元。

(邢东伟)

弄坏别人丢失的物品 要赔偿吗

李大爷出门遛弯,在小区里捡到一副眼镜,看着还挺新,李大爷想着拿回家看看有啥用。王女士丢失眼镜后,通过报警、调取小区监控,发现李大爷捡到眼镜,于是要求李大爷返还,否则将承担相应的法律责任。不料,听完王女士的话后,李大爷一气之下就把捡到的眼镜砸坏扔到了垃圾桶,并称自己未捡到眼镜。王女士要求李大爷赔偿,李大爷需要承担责任吗?

如故意毁损,需要赔偿。民法典第三百一十六条规定,拾得人在遗失物送交有关部门前,有关部门在遗失物被领取前,应当妥善保管遗失物。因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的,应当承担民事责任。(梁秋坪)

教唆未成年人“干坏事” 责任谁承担

某日中午,7岁的小明和几个年龄相仿的小朋友们在小区玩耍。这时张三路过,看到与自己素来不合的李四把车停放在一旁,突发恶念。张三指着李四的车辆对孩子们说:“谁能够在远处踢球打中这个小汽车的后视镜,我就奖励他10块钱!”小明技术最好,一球命中小汽车左后视镜,导致后视镜镜轴断裂,镜片破碎。事后,李四要求小明的父母赔偿后视镜更换费1500元,而小明的父母认为应由教唆人张三赔偿。张三应该承担赔偿责任吗?

应承担赔偿责任。民法典第一千一百六十九条规定,教唆、帮助他人实施侵权行为的,应当与行为人承担连带责任。教唆、帮助无民事行为能力人、限制民事行为能力人实施侵权行为的,应当承担侵权责任;该无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人未尽到监护职责的,应当承担相应的责任。

(王慧)

“反诈相声”



近日,在湖北省沙洋县纪山镇纪山村,沙洋县公安局纪山派出所民警演绎幽默的“反诈相声”,逗得村民笑开了怀。

今年以来,沙洋县公安局纪山派出所组织民警通过反诈相声、反诈有奖问答等喜闻乐见的方式,开展“反诈宣传进企业入村居”活动。

赵平 黄翔 摄影报道