

# 合同快到期房东频频带人看房

## 法院：承租人不负有配合出租方重新觅寻新租客义务

□法治报记者 季张颖  
法治报通讯员 陈淋清

房东在合同临到期前频频带人上门看房，租客与房东引发矛盾。退房后，房东认为电器有所损坏，提出要房客负担维修费用并没收了押金，而因房客不配合他人实地看房所产生的房屋空置损失，房东也一并要求房客赔偿，双方最终闹上公堂。

近日，闵行区人民法院审理了一起房屋租赁合同纠纷案件。法院经审理后判决房东退还押金，支付租客支出的维修费用。

### 合同期内房东频频带人看房引纠纷

一年前，张某与房东李某签订

租期为一年的房屋租赁合同，张某支付了押金，并足额支付了租金以及水电燃气费。双方约定，房屋及附属设施若非李某的过失或错误使用而导致受损时，李某有修缮的责任并承担相关的费用。

合同临近到期，张某不再续租，在剩余近一个月租期内，李某频频带人用其备用钥匙开门进入房屋实地看房，张某多次反对未果。

在合同到期退房时，李某却称房屋墙体、电器等有损，要求张某负担维修费用、没收押金，还要求张某承担房屋空置损失，张某不同意，遂起诉至闵行法院。

### 维修费和房屋空置损失谁来出？

张某诉称，自己在租住期间未

有违约行为，房屋产生自然损耗属于正常现象，退房时李某并未表示异议，电器试用均未出现问题；租赁期间内，被告未征得租客同意无权进入系争房屋，自己也不负有配合寻觅新租客的义务，被告空置期损失不应由其承担。

对此，被告李某辩称，张某退房后，发现电器仍有损坏，无法运转，对房屋及附属设施修缮均将产生费用，应由张某承担。

另外，房东系房屋的所有权人，其可以自由进出房屋，无需征得租客同意，张某明确表示其不续租，因此临近合同到期，张某负有配合房东带人实地看房的义务，否则应承担房屋空置期的损失。综上，张某具有违约行为，需负担维修费用和房屋空置期的损失。

### 法院：未有违约房东无权没收押金

法院认为，本案中，张某并未有合同约定的违约行为，一直按时足额支付租金，合同到期便立马返还房屋，故李某无权没收押金。

针对租赁物损耗应由谁负责修缮的问题，法院审理后认为，本案中，李某不同意支付张某在租赁期间为修缮屋内电器支出的维修费用，并且要求张某赔偿其电器损坏、刷新墙面、购置新家具的费用，但是李某不能证明租赁期间电器损坏、墙面、家具污损系某人为故意损坏，并且实际产生了修缮费用，故考虑到房屋多年用于出租，房屋墙面、家具、电器等均会产生不同程度的耗损，在合同未有

约定情况下，李某应保证房屋在租赁期间处于适宜居住状态，在房屋及附属设施出现损耗情况下，应及时修缮。电器失灵导致张某为此支出了维修费用，李某亦应予以负担。

出租方负有向承租方交付合格租赁物，保障承租方在租赁期间内可正常、安宁居住、使用租赁物的义务，此亦系房屋租赁合同中出租方最根本义务。租赁期内，承租方支付对价就享有对系争房屋居住、使用之自由，即使出租方以其对系争房屋享有的所有权亦无法强硬要求承租方允许其进入或者带他人进入系争房屋。如无合同明确约定，一般而言，即使租期临近届满承租人明确不再续租，亦不负有配合出租方重新觅寻新租客从而允许其进入系争房屋之义务。

据此，法院最终判决房东退还押金，支付租客支出的维修费用。

# 房屋征收后“签约代表”欲独享300万

## 法院：征收利益应由子女均分

□记者 夏天

本报讯 在房屋征收过程中，如被征收房屋无户籍在册人员，原承租人的多名子女能否均分征收利益？近日黄浦区人民法院就审理了一起类案，依法判决系争300万元征收利益不应由作为“签约代表”的儿子独享，而应由3名兄弟姐妹均分。

2018年10月，黄浦区一处公房被征收，该房屋原承租人为王某甲，但征收时该户内无户籍在册人员。王某甲有三位子女王某江、王某河、王某海。2019年1月，王某甲之子王某海为被征收房屋的承租人，且明确告知王某江、王某河如有异议，可在收到通知后的15天内向人民法院提起诉讼。

2019年4月，王某海与征收单位签订征收协议，获得征收利益300余万元。王某海认为，在征收过程中，其已被认定为被征收房屋的承租人，因此要求获得全部的征

收补偿利益。而王某江、王某河则认为，王某甲去世后，王某海未申请变更承租人，征收单位为了推进征收工作才指定王某海为承租人，王某海如果获得全部征收利益则有失公允，征收利益应由三子女均分。

黄浦法院认为，征收补偿协议的签订应有确定的签约人。征收时，在公房承租人缺位且未确定新承租人的情况下，可在被征收户内成员中确定新承租人，以代表该户签订征收补偿协议。王某海在征收之后变更为承租人，其并未与出租人建立公房租赁关系，属于征收中的签约代表，其权限仅限于代表被征收户协商并签订征收补偿协议、腾退被征收房屋等。王某海未承担被征收房屋承租人的义务，如仅因其在征收过程中被指定为承租人即获得全部征收利益，则有失公允。被征收房屋内无在册户籍人员，王某江、王某河、王某海三人均不符合共同居住人的条件。王某海因其签约代表身份而主张获得全部征收利益依据不足，不予支持，征收利益应由王某

江、王某河、王某海三人均分。

黄浦法院表示，本案中承租人通过与出租人建立公房租赁关系承租被征收房屋，即使承租人未居住被征收房屋，或已在他处获得福利分房等，承租人依然有权获得征收补偿利益。因此在征收利益分配中，承租人可基于其承租人格直接参与分割征收补偿利益。在此背景之下，家庭成员间对公房承租人资格的争夺愈演愈烈。在征收中被指定为承租人的家庭成员，通常被称为“火线承租人”，其并未取得作为公房承租人的租赁凭证，“火线承租人”亦被称为“签约代表”，其权限也正如名称所描述的那样，主要权限即代表该户签订征收补偿协议。征收启动之后，被指定为承租人的当事人，不能据此直接参与分割征收利益，其能否获得征收利益仍应判断其是否符合共同居住人的条件。

法院还表示，若当事人均不符合共同居住人条件，则根据公平原则，被征收房屋的征收补偿利益应在所有当事人之间酌情予以分割。

# 楼下栅栏让小偷偷爬上墙 老人告上“公堂”

□见习记者 陈友敏  
通讯员 姚彦静 韩欣暉

本报讯 9月4日早晨，普陀区人民检察院检察官韩欣暉来到赵阿婆居住的小区，一楼住户正在拆除防盗栅栏的封顶。家住二楼的赵阿婆再也不用担心小偷爬上二楼撬窗，两家的矛盾随着栅栏的拆除烟消云散。

初夏，赵阿婆和老伴走进普陀检察院，希望检察官帮忙“打官司”。普陀区检察院第五检察部检察官官韩欣暉和同事接待了老人。

原来，家住普陀区某小区二楼的赵阿婆楼下新搬来的邻居在装修天井时搭建了一个封顶的不锈钢防盗栅栏。高栅栏不仅影响了赵阿婆一家晾晒衣物、被褥等，更要紧的是还有小偷攀爬栅栏到二楼行窃。

赵阿婆忧心忡忡，多次与邻居交涉，还向社区居委会、物业等寻求帮助，但都因对方拒绝配合而没有结果。周围其他邻居建议赵阿姨通过

司法途径解决难题，可赵阿婆更犯了愁。她是一位上了年纪的视力残疾人，视力一级残疾，家里同住的也是80多岁、同样残疾的老母亲和身体不好的老伴儿，孩子远在外地，要去法院打官司，连楼下邻居的名字都不知道，她该怎么办？经他人建议，赵阿婆来到检察机关，提出支持起诉的申请。

韩欣暉在受理赵阿婆的支持起诉申请后，第一时间前往赵阿婆家查看，发现一楼栅栏采用条形镂空设计，但顶端封顶且距离赵阿婆房屋阳台较近，造成二楼晾晒衣物不便，且由于有封顶的栅栏易于攀爬，存在一定的安全隐患。

检察官认为这是一起典型的不动产相邻关系民事纠纷案件。一楼的住户擅自在自家天井里安装不锈钢防盗栏，未对相邻不动产权利人尽到避免妨碍的注意义务，不仅给赵阿婆一家人的日常生活带来不便，更对她及家人的人身财产安全构成威胁，因此赵阿婆可以通过诉讼途径主张民事权益。

经调查评估，普陀检察院认为可以支持赵阿姨作为民事权益受损的个人向普陀区人民法院起诉。承办检察官作出支持起诉意见书后，陪同赵阿婆来到普陀区人民法院立案窗口立案。

立案后，韩欣暉有了新的思考，“邻里间对簿公堂真的是最好的解决办法吗？有没有可能进一步激化矛盾？如何更好地发挥法律监督职能作用，进一步把诉源治理做深做实做细？”如果能促成双方和解，化解双方矛盾，解开心结，才是最好的效果。为此，检察官决定提前参与法院庭前调解程序，推动矛盾纠纷在源头解决。

9月2日，开庭当天，原先迟迟不肯出面的一楼住户终于出现，韩欣暉和同事主动上前沟通。经过检察官耐心反复地沟通、释法说理，一楼住户终于认识到自己应承担的责任，同意和赵阿婆沟通。最终，双方达成庭外和解，一楼住户承诺十天内进行整改，赵阿婆决定撤回起诉。

# 公司久拖租金不腾房，还养狼狗？

## 法院：强制腾退

□记者 胡蝶飞  
通讯员 周杰 贡凤

本报讯 近日，青浦区人民法院妥善处理了一起房屋租赁合同纠纷腾退案件。

开乐化妆品公司经营某品牌化妆品，具有一定知名度，近几年由于经营不善面临倒闭。2019年起，由于开乐公司久拖租金并一直占有使用租赁厂房，明桂实业发展公司遂以房屋租赁合同纠纷为由将其诉至法院，后双方达成调解协议。

但开乐公司一直未按调解协议履行付款义务，明桂实业发展公司至法院申请强制执行，要求开乐公司支付租金、违约金并腾退厂房。因案件社会关注度较高，且被执行人开乐公司抵触和对抗心理较强，加之厂区内饲养了大型猛犬，执行中稍有不慎，极易引发突发事件。为确保腾退工作顺利开展，青浦法院多次开展前期排摸工作，执行干警实地进入厂区进行查看现状，研讨制定详细腾退方案。

执行当天，青浦法院共出动7名执行干警，朱家角镇政府派出

20名特保，组成强大执行力量，前往朱家角镇康园路开展厂房腾退工作。

到达现场后，执行干警优先落实处置厂区内饲养的狼狗，确保狼狗实际控制在铁笼内，以防咬伤他人，要求被执行人当日将狼狗清出厂区。

同时，清退被执行人厂区留守人员，由申请执行人明桂实业发展公司派人换岗接守。执行法官张嵩、周杰、张广洋同申请执行人代理律师、被执行人开乐公司负责人进行会谈，告知腾退事宜，释法明理。在法院采取强制执行措施及法官耐心劝导下，被执行人表示愿意配合法院执行。

最终，在申请人方、被执行人方、朱家角镇政府工作人员的见证下，执行人员对化妆品原材料、半成品、成品等存放区域进行现场排查和清点，清场过程全程拍照取证，从早上9点到中午12点，历经3小时，整个厂房物品的查封工作圆满完成，近期将对查封扣押的财物进行评估拍卖，保障申请人兑现胜诉权益。（文中公司皆为化名）

# 7000多元占个职位就能吃空饷？

□记者 翟梦丽 通讯员 顾承晓

本报讯 花7000多元占个职位名称每月坐吃空饷？几个月前，家住松江的小钱就碰到了这桩“好事”并赶紧交了钱。交了1.8万后，说好的职位却迟迟不见踪影。小钱才如梦初醒立即报警。

今年4月的一天，小钱偶然结识的微信好友张某发来消息，突然关心起他的社保交金情况，并自称有渠道可以搞到一家物业公司的员工名额，帮忙交纳五险一金。更加诱人的是，该名员工不用去上班，公司还会每月照发6000—8000元的工资。但小钱若想获得此机会，就必须出一笔“好处费”用于疏通关系，且事成之后每月工资需与张某平分。

想到投入不高却有不小回报，小钱当场就敲定主意要给家里人报个名。几天后，两人见了面，张某将一份应聘申请表交给小钱，小钱

填写后将“好处费”如数转账给了对方。

这次见面后没过多久，张某就带来消息，告诉小钱事情搞定了，第一笔工资6月末就会到账。与此同时，他又搞到了一个名额让对方抓住机会。最终，小钱还是抵御不住诱惑，又花7000多元给自己占了个吃空饷的名额。

7月将至，小钱没有收到任何工资，她第一时间找张某了解情况，一开始张某以物业公司财务有问题等理由搪塞，到最后索性音信全无。这时，小钱才如梦初醒立即报警。

8月，本案移送检察机关审查起诉。经查，犯罪嫌疑人张某以非法占有为目的，虚构挂名交金、白拿工资的事实收取被害人小钱1.8万元，其行为涉嫌诈骗罪。日前，松江区人民检察院对其提起公诉，最终张某被判处有期徒刑6个月，并处罚金2000元。

上海鹏雷实业有限公司  
失公章壹枚，声明作废。司  
遗失公章壹枚，声明作废。  
业执照副本，声明作废。  
上海中晟旅行社有限公司  
财务专用章壹枚，声明作废。  
司遗失公章壹枚，声明作废。  
司遗失公章壹枚，声明作废。  
遗失法人章壹枚，声明作废。  
章、财务专用章，法人章（绿  
财）。发票章各壹枚，声明作  
上海市嘉定区华亭镇高妙小  
遗失营业执照正本，统一社会  
代码：92310114MA14D2W3，  
海汇街B区610-612遗失上海金  
达广场商业管理有限公司收  
号：0000703，金额：10000元  
上海市青浦区鹤联电动自行车  
部遗失营业执照正本，统一社  
代码：92310114M1M0XC72K  
上海市金山朝阳市工程队  
经营部遗失营业执照正本，注  
31022810083080001；公章壹  
金山县欣海饭店遗失营业  
执照正本，注册号：31022810  
055630001；公章壹枚，声明  
金山县信益汽车配件门市部  
营业执照正本，注册号：31022  
10049700001；公章壹枚，声  
上海市嘉定区黄渡镇彩虹雨  
料店遗失营业执照副本，注  
310114600337756，声明作  
上海市宝山区场南阁酒楼  
遗失营业执照副本，注册号：3  
113600698334，声明作废。  
上海市青浦区佳利厂遗失营业  
执照正本，注册号：31022810  
125；公章壹枚，声明作  
上海市金山区漕海五金电  
遗失营业执照正本，注册号：3  
2281000539；公章壹枚，声  
上海求多工贸有限公司遗  
营业执照副本，证照编号：2  
000003200604030286，声  
上海乘德空调工程有限公司  
遗失营业执照正本，证照编  
00000201702270679，(80)  
上海市嘉定区马陆镇舜舜小  
遗失食品经营许可证副本，许  
编号：JY23101140012183，声  
上海市嘉定区安亭镇兴达蔬  
经营部遗失营业执照正本，注  
310114600339227，声明作  
上海市嘉定区外冈镇蔚然切  
遗失食品经营许可证正本，许  
编号：JY13101140009392，声  
上海市浦东新区祝桥镇月晨  
店遗失食品经营许可证本，负  
根龙，编号：JY131011500304  
上海市松江区岳阳街道森  
货经营部遗失营业执照正本，  
270001202012080011，(12)  
上海肖枫企业管理有限公司  
营业执照正本，统一社会信用代码  
91310120MA1J1FB43B；公章、  
财务专用章各壹枚，声明作  
上海御速信息科技有限公司  
营业执照正本，统一社会信用代码  
91310120MA1J1GKW2M；公章、  
财务专用章各壹枚，声明作  
上海慈企企业管理有限公司  
营业执照正本，统一社会信用代码  
91310120MA1J1P9T0C；法人  
章、财务专用章各壹枚，公  
章、财务专用章各壹枚，声  
上海糖辉企业管理有限公司  
营业执照正本，统一社会信用代码  
91310120MA1J1P9D1W；公章、  
财务专用章各壹枚，声  
上海善约企业管理有限公司  
营业执照副本，统一社会信用代码  
1130711522004；发票章壹枚，  
上海市金山区何安琴火锅  
营业执照正本，编号：2800102  
0099，(100)；食品经营许可证  
编号：JY23101160213595，声  
上海市金山区馨岚食品商店  
营业执照正本，信用代码：9231  
MA1JYUWY6B；食品经营许可证  
编号：JY13101160071397，声  
上海旺骏设计装饰工程有限公司  
营业执照正本，编号：28000002  
010290476，(77)；银行开户  
核准号：J2900287550101，声  
上海亿鹿包装材料有限公司  
营业执照正本，编号：29000002  
201410280019，(20)；税务登  
记号：31022907294908X，声  
上海市崇明区毛佳食品商店  
营业执照副本，信用代码：9231  
0230MA1M4T2R3A；食品经营许  
编号：JY13102300069552，声

上海旺洛电子商务有限公司  
股东决定即日起注销，特此公  
冉尚农业科技(上海)有限公司  
统一社会信用代码：91310112324  
256432K，  
社会经济决议即日起注销，特  
上海闵行区天籟业余进修学  
校统一社会信用代码：5231011  
2784282463Y，经业务主管  
单位同意即日起申请注销，特  
上海强旋投资发展有限公司  
册号：310120002073085，经  
股东决定即日起注销，特此公  
上海华隶会计师事务所(普通  
统一社会信用代码：913101133  
50706767  
9，经合伙人决议即日起注销，  
上海德悦广告传媒有限公司  
统一社会信用代码：9131011432  
43314470，  
经股东会决定即日起注销，特  
上海锦机疏浚工程有限公司  
统一社会信用代码：91310114MA  
1GN955，  
经股东会决议即日起注销，特  
上海育星国际物流有限公司  
统一社会信用代码：913101103  
987810024，  
经股东会决定即日起注销，特  
上海重岸万黎安科技有限公  
统一社会信用代码：91310114MA  
1G123B1U，  
经股东会决议即日起注销，特  
上海煜如企业管理有限公司  
债权人自本公告刊登之日起45  
日内向本公司清算组申报债权，  
特此公告。  
上海简昱水利工程有限公司  
经股  
东会决议解散，并己成立清算  
组。债权人自本公告刊登之日  
起45日内向本公司清算组申报  
债权，特此公告。  
上海贝海自动化技术有限公司  
股东会决议解散，并己成立清  
算组。债权人自本公告刊登之  
日起45日内向本公司清算组  
申报债权，特此公告。  
上海亿鹿包装材料有限公司  
经股  
东决定解散，并己成立清算组。  
债权人自本公告刊登之日起45  
日内向本公司清算组申报债权，  
特此公告。  
上海汲业门窗制作有限公司  
经股  
东会决议解散，并己成立清算  
组。债权人自本公告刊登之日  
起45日内向本公司清算组申报  
债权，特此公告。  
上海安畅汽车牵引有限公司  
经股  
东会决议注销并由原人民币100  
0万元减至人民币500万元，特  
陆宽 遗失注销减资登报  
传真 021-59741361  
13764257378(微信同号)