



主持人语

本报维权热线栏目自开通以来，已经有很多读者咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

现“上海法治报”微信公众号“法律服务”通道已开通，您可通过扫描上方二维码，在页面最下方留言处留下您的问题，我们会尽快为您解答。

与此同时，我们还会将问题和答复刊登在以后几期的本版位置，请您留意查看。

味道难闻噪音烦人 提前退租是否违约

□记者 金勇

赵先生租下一套居民房，租期一年。但入住不到一个月，赵先生就因为无法忍受房间里的味道和楼下车辆的噪音，选择搬离。尽管赵先生同意按合同支付违约金及其他相应的费用，但房东却要求他将房子转租他人并承担相应的

租房中介费用，才肯解约。对此，赵先生表示无法接受。

律师分析认为，房东对于解除合同的条件是找到新的承租人，并承担相应的中介费，其实质也是为了减少损失。既然合同约定了“解除合同需双方协商一致”，房东现在用减少损失的方法进行协商，其要求也并非不合理。

假设赵先生有证据证明难以忍受的房间味道和车辆噪音不是主观感受，而是房屋本身存在质量问题，不符合居住的环评要求，危及到个人健康，则根据法律规定，赵先生作为承租人是有权解除合同的，还可以要求房东退还已支付的租金、押金、物业费，且不需要承担任何违约金。

【事由】

2019年7月份，赵先生通过中介签约租赁一套居民房，租期一年，押金及租金采取押一付十二的方式。赵先生已将押金及12个月租金、一年物业费、公摊费用全部一次性交清。合同约定于7月18日生效，赵先生于7月20日正式入住，因个人身体原因，无法忍受房间

的味道和楼下道路车辆的噪音，不适合再继续入住，遂于8月4日搬离该处，并将房间清扫干净，所有物品概未损害，并向房东提出解约申请。

根据合同约定，解除合同需双方协商一致。赵先生表示，自己作为违约方，愿意承担违约责任，支付合同约定的违约金，并缴纳居住期间的房租费用（实际未满一个月，按一个月计

算）及水电、燃气费用，但希望房东退还剩余11个月房租、押金及物业费。但房东要求赵先生将房子转租给他人、并承担下次的租房中介费用之后，才肯解约。因此双方协商未达成一致。

赵先生认为房东的要求不合理，自己有足够正当的理由解除合同，要回剩下的租金及押金、物业费。

【分析】

上海恒业律师事务所崔瑶律师分析认为，赵先生与房东签署了租赁合同，合同约定了双方的权利义务以及违约责任等条款，但对于合同解除的约定为需要双方协商一致。现赵先生因个人原因提出解约，房东有权不同意他的解约，要求他继续履行合同，当然房东也可以同意解约但向赵先生主张违约责任。房东对于解除合同的条件是找到新的承租人，并承担相应的中介费，其实质是为了能减少损失。何况既然合同约定了“解除合同需双方协商一致”，房

东现在用减少损失的方法与赵先生协商，其要求也并非不合理。

崔瑶律师认为，对于承租人的解除合同条件，一般是依合同约定或依法律规定。由于赵先生与房东之间的租赁合同约定，解除合同必须双方协商一致，现在协商不成，赵先生不能依约定解除合同，就只有分析是否能依法律规定解除了。根据《中华人民共和国合同法》规定，在以下情形下，当事人可以解除合同：（一）因不可抗力致使不能实现合同目的；（二）在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；

（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；（五）法律规定的其他情形。

崔瑶律师表示，赵先生要求提前解约的原因，是无法忍受房间的味道和楼下道路车辆的噪音。假设赵先生有证据证明房间味道和车辆噪音不是个人的主观感受，而是房屋本身存在质量问题，不符合居住的环评要求，危及到个人健康，则根据法律规定，赵先生作为承租人是有权解除合同的，还可以要求房东退还已支付的租金、押金、物业费，且不需要承担任何违约金。

病人脑出血无意识 家人能否代签合同

我朋友在单位有购房指标，需要签购房合同了。但是她现在突发脑出血不清醒，没有意识，房产公司不同意她丈夫及儿女代签，说要代签的话需要相关法律证明文件，请问什么机构可以出具证明文件，需要什么材料？

黄女士

【解答】

黄女士，您好！您朋友作为一个具有完全民事行为能力人，有能力从事民事活动处理自己的财产，虽然您朋友因突发脑出血导致没有意识，但因病没有意识不代表今后一直没有意识，我们不能因为她病了而剥夺她的民事行为能力，擅自为其处理民事活动。法律上，只有那些无民事或限制民事行为能力人，才需要由其监护人代为从事民事活动。而对于一个自然人是否具有民事行为能力，不是普通人可以随便判断的，也不是一次生病没有了意识，就能自然认定其没有民事行为能力，因此必须依法定程序经过法院判决。鉴于您朋友未被判决为无民事或限制民事行为能力人，您朋友的配偶和儿女在没有其授权的情况下无权代签购房合同。因此，就您的提问，建议查找您朋友突发脑出血之前，有无经公证的授权其配偶或儿女代签购房合同的公证书。如果没有，现在已经无法再办理了。建议还是等您朋友恢复意识后再行处理，如经医生确认不可能恢复意识，其配偶或儿女可以向人民法院申请判决其为无民事行为能力人，判决后法定监护人可以代签购房合同。

防水不按要求做 装修公司撂挑子

我买的新房，请了一家装修公司给我装修，双方签订了装修合同。开始是瓷砖贴错

了，装修公司和瓷砖店相互推卸责任，整整拖了一个月的工期。我和装修公司签合同前就要求卫生间防水做到顶，一个月后厕所和厨房返工，修补了下水道和水管后，防水只做到1米8。我刚开始是微信上向装修公司反映这个问题，后来装修公司打我电话争论不休，然后装修公司直接撂挑子，称无法再做下去，现在依然停工。请问我怎样才可以维护自己合法权益？我可以起诉装修公司吗？

徐先生

【解答】

徐先生，您好！您与装修公司签订了装修合同，双方应恪守履行合同义务。对于装修公司与您之间关于卫生间防水的争议，建议您先固定对您有利的证据，即您要求卫生间防水做到顶的依据，如果合同中有约定最好，若合同中没有约定，您又是否能提供书面材料证明您曾经有过这个要求呢？这个书面材料可以是设计图，也可以是双方之间的来往文件、聊天记录等。找到这些依据，可以证明装修公司提供的装修不符合双方的约定，则您当然有权向装修公司反映并要求返工。在您合法维护自己权益的过程中，装修公司又停工，甚至擅自单方解除装修合同，则装修公司再次构成违约。据此您有权向人民法院起诉，要求装修公司继续履行合同，或者您对该公司失望了，亦可同意其解除合同，但您有权按合同约定要求装修公司承担擅自解除合同的违约责任。

夫妻共有房子出售 担心男方卷款跑路

因为种种原因，我与丈夫已经分居，并正在办理离婚手续。现在我带女儿一起生活，但是我丈夫不知道是否经济上出了问题，很着急用钱。最近，他提出出售我们的房子，价格都已经谈好了。但是买方不是全额付款，是银行贷款，这次回去就要签过户才能放款，当时合同上写明的账户是我丈夫的。假如钱打到男方卡里，万一他卷钱跑了，我该如何

保障我的合法权益？

陈女士

【解答】

陈女士，您好！由于没有看到关于您丈夫出售房屋是否得到您的同意的表述，只看到您对尚未离婚的丈夫深深的不信任以及焦虑。如果出售房屋时您是同意的，您又担心您丈夫将房款转移，您当时完全可以要求对收款账户进行更改。如果出售房屋并没有得到您的同意，建议您立刻发函告知购买方，并及时向人民法院起诉，这样即便不能挽回您的房屋，至少也可以保障房款不被转移。根据您的并不完整的叙述，还有很多隐藏的事实，并会衍生出多种预防和保障的措施，在这里无法一一告知。如果您真的担心，建议您在当地聘请律师为您收集固定有关证据材料，以防您所担心的问题出现。

公司财务混乱不清 离职一年仍要对账

我是一名公司采购，2017年11月离职，最近，公司说我之前有30多万元的款项没有销账，要求我回公司配合销账。之前所有东西的购买都是通过公司转账到我个人账户上，然后我通过淘宝代买的。离职之时，账务基本已经销清，每次多余的采购款项也都返还公司账户，可以查到银行记录。但是，因为离职比较急，其中有几笔账款的发票在我离职之后才能到，所以，在离职时曾让助理帮忙销这些账款，离职单上所有领导都有签字审核。但是，该公司账务账目混乱，平时销账也没有做好记录，一年多过去了，我的销账记录也没有留存，我担心我提交的销账记录已经遗失，但是所有的淘宝购买记录都在，如果他们起诉我占用公司资金，我该如何应付？

张先生

【解答】

张先生，您好！您离职一年后，公司称您在职期间曾有款项没有销账，您认为这不是事实，而且您觉得该公司的账目不齐全，

您现在手上也没有留存销账记录，因此担心公司会就占用公司资金的问题向您主张责任。如果您的确没有占用公司的资金，无论刑事还是民事层面，您均没有侵占公司财物的行为，是不需要承担责任的。公司即便认为您占有公司财物，但也需要有事实和证据支撑其主张，既然公司账目混乱，其是否有真实、完善的证据证明您有占用公司资金的行为也存在疑问，加之您虽然没有保留销账记录，但您为公司购买产品的淘宝记录都在，因此就算公司起诉，您也可以出具相关证据予以抗辩，相信最终法院根据各方证据是可以查明事实的。

转让前饭馆偷气 债务应由谁承担

我哥2个月前通过交转让费接手一家饭馆，现在要交天然气费，结果发现原来的老板一年来一直在偷气。而天然气公司说是透支了，让我哥补交透支的几万元费用。我哥以前也在这个饭馆打工，算是知情者，但他并不清楚具体偷气的情况。请问这个费用到底该谁出？

曹先生

【解答】

曹先生，您好！根据《城镇燃气管理条例》规定，燃气用户及相关单位和个人不得有下列行为：……（六）盗用燃气；盗用燃气的，依照有关治安管理处罚的法律规定进行处罚。根据该规定可见，“偷气”的行为系违法行为，不仅需要补缴燃气费，其行为还触犯了《中华人民共和国治安管理处罚法》，可以对相关盗用燃气的人处拘留并处罚款。原饭馆老板盗用燃气一年多，无论是治安管理处罚还是补缴燃气费用，都应由违法行为人本人即原饭馆老板来承担，不能因为您哥哥合法受让了该饭店，而需要为原饭馆老板的违法行为埋单。但您哥哥在使用燃气的过程中没有支付费用，应当补缴自受让饭店之后发生的燃气费。