



房东不肯修缮房屋 房客能否拒付租金

□记者 金勇

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。

楚先生租赁了一套房屋作为公司办公用地，该房屋是通过二房东转租的。当时由大房东、二房东及楚先生三方签订的租房协议。由于空调、门、厕所抽水马桶先后出现问题，楚先生向大房东提出维修要求，但一直没有引起重视，严重影响了办公环境。为此，楚先生在合同快到期时暂时没有给付租金，并要求大房东先行维修后再支付。而大房东则认为楚先生不付房租之举涉嫌违约，扬言要断水断电。对此，楚先生表示不能接受，他认为是大房东未尽义务在先，再加上自己目前因新冠疫情而滞留国外，相关退租事宜也无法及时办理，不知该如何应对才能维护自己的合法权益。

律师分析认为，根据合同法规定，承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修，出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担，因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租

金或者延长租期。现租客提出基本生活设施维修请求，并给予了房东长达几个月的时间，但房东均未履行义务，致使租客不能正常使用生活设施，故租客主张减少租金是有法律依据的。同时，因疫情导致租客不能办理退租手续，系不可抗力所致，而非租客违约，业主无权擅入房屋，更不能随意处置租客的财产，亦无权向租客主张违约责任。但租客因疫情不能退租而延期占用房屋，租客应根据公平原则与房东就延长期间的房租进行协商支付。

【事由】

由于原租赁人，即二房东（公司）破产，无法继续履行剩余的租约，无奈转租房屋。正巧楚先生也想租一套房用于公司办公，遂由二房东、业主和租客三方签订了三方协议，约定剩余未履行的合约全部内容转由楚先生和大房东继续，即楚先生缴纳房租，大房东承担合同

约定之相应的维修和维护费用。

在楚先生租房期间，前期所有的租金都准时支付。但对于楚先生提出的基本维修（空调、门、厕所抽水马桶等），房东都未能履行相应的义务，有些问题一拖甚至就是好几个月，因此，楚先生公司的员工在工作中遇到了很多的麻烦。目前双方的租房合约还剩余1个月，大房东最近开始催促楚先生缴纳最后一个月租金，而楚

先生则要求房东先进行维修，保证正常生活后再同意支付。对此，大房东扬言，如果楚先生超过1周末付款，会要求物业断水断电。楚先生在房屋基本设施没有维修好前是否有权拒绝支付租金？

目前正处海外新冠疫情暴发期间，楚先生无法回国办理退租事宜，房东是否有权擅自进入租客租赁的房屋收回房屋？

【律师说法】

上海想实律师事务所合伙人崔瑶律师分析认为，租客原与二房东签订房屋租赁协议，后经二房东、业主、租客三方协议约定将原协议的权利义务转让给业主，并签订了三方协议予以确认。该三方协议合法有效，租客和业主应恪守履行。

现租客拒付最后一个月的租金，其理由为业主未维修基本的生活设施，导致租客无法正常生活，租客是否有权基于这个理由拒付租金

呢？崔瑶律师表示，根据《中华人民共和国合同法》规定，“出租人应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。”即如果出租人与承租人之间就维修义务的承担有约定，则应按约执行，但若没有约定，则维修义务应由出租人承担。由此可见，若三方协议中若没有关于维修的特殊约定，则租客有权要求房东履行维修义务。根据合同法规定，承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修，出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担，因维修租赁

物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。现租客提出基本生活设施维修请求，并给予了房东长达几个月的时间，但房东均未履行义务，致使租客不能正常使用生活设施，故租客主张减少租金是有法律依据的。

崔瑶律师认为，因疫情导致租客不能办理退租手续，系不可抗力所致，而非租客违约，业主无权擅入房屋，更不能随意处置租客的财产，亦无权向租客主张违约责任。但租客因疫情不能退租而延期占用房屋，租客应根据公平原则与房东就延长期间的房租进行协商支付。

新购住房房顶下垂 沟通无果怎么维权

新购买住房房顶下垂7公分，交房几个月装修的时候我才发现，和开发商沟通要求承担相应的责任却无果。我已经向有关部门实名检举房屋质量有问题，但目前没有得到任何回复。请问这样的情况应该如何维权？

谢先生

【解答】

谢先生，您好！根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》规定：“因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持”“因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。”现开发商交付您的住房在装修过程中被发现房顶下垂，目前尚不明确是房屋本身质量问题还是装修过程中不当行为所致。故建议您申请房屋主体结构或有关房屋的质量鉴定，如能明确该房屋下垂系房屋主体结构质量问题，则您有权向人民法院起诉要求解除与开发商签订的房屋买卖合同，并要求其向您赔偿所有损失。但若房顶下垂系装修不当或其他过错行为引起，则您只能向实际侵权人主张赔偿。

主动申请去重庆工作 公司要降薪合理吗？

因个人原因主动申请从上海去重庆工作，工作内容未做改变。公司同意的申请，但提出来要降薪，理由是一线城市和二

线城市薪资水平有差异，所以要调整为重庆的薪资水平。请问公司降薪的理由是否合理？

白女士

【解答】

白女士，您好！根据《中华人民共和国劳动合同法》的规定，“用人单位与劳动者协商一致，可以变更劳动合同约定的内容。变更劳动合同，应当采用书面形式。变更后的劳动合同文本由用人单位和劳动者各执一份。”据此，您与公司建立劳动关系，约定劳动地点、工作内容以及劳动报酬等各项要素。现您虽主动申请去重庆工作，与公司就劳动地点的变更达成一致，但就劳动报酬的变更未协商一致，故公司不能单方变更劳动报酬，降低您的薪资。

女孩寄居亲戚家 竟遭遇家庭暴力

我有个朋友（女孩，15岁）最近遭受了家庭暴力。由于她的父母长期在外地打工（家里经济状况不是特别好，父亲得了癌症，一直借钱做手术），所以她被托管至了亲戚（大姨）家里，她父母非常信任她大姨。但大姨对她经常由于看不顺眼进行辱骂（抽耳光，语言恐吓，甚至持刀威胁），由于她不经大人同意私自用100元压岁钱充值游戏，便遭受了家庭暴力，包括辱骂，抽打耳光，并且威胁她说要录视频告诉老师和她父母，还要她道歉。同时，大姨一怒之下还扔掉了女孩的私人玩具，只要敢说任何维权的话，就会被扇耳光。毕竟孩子目前只能居住在亲戚家中，如果闹翻了生活就更艰难了。请问这种事情如何利用法律手段维权？

段女士

【解答】

段女士，您好！根据《中华人民共和国

未成年人保护法》规定，“禁止对未成年人实施家庭暴力，禁止虐待、遗弃未成年人。父母或者其他监护人不法履行监护职责，或者侵害未成年人合法权益的，由其所在单位或者居民委员会、村民委员会予以劝诫、制止；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予行政处罚。”您的朋友父母长期在外打工，将孩子托管给大姨，孩子的父母与大姨之间形成了委托监护关系，监护责任在这段时间内转移给了大姨，因此大姨是孩子的临时监护人。

根据法律规定，作为临时监护人的大姨对孩子实施家庭暴力，侵犯其合法权益的，应及时制止其行为，若其家庭暴力严重的，孩子的父母、近亲属向公安机关报案或者依法向人民法院起诉。然而您提到如果与大姨闹翻了，孩子生活就更艰难了，言下之意，是不敢通过法律手段来保障孩子免受家庭暴力。故我们建议您可以先尝试让当地居委会对大姨进行劝诫，可如果大姨仍一意孤行、继续实施家庭暴力，“闹翻”是不可避免的。因为如果我们想的是为了孩子有地方居住而忍耐家庭暴力，那么这种暴力行为只会继续加注在孩子身上，影响孩子的身心健康。从另一种意义上说，我们亦成为了家庭暴力的帮凶。因此无论从维护孩子的人身权益出发，还是从社会反暴力精神而言，我们都应该学会对家庭暴力说不。至于孩子今后的生活，可以请当地居委会协助与孩子的父母沟通，做好生活安排。

前任业主装修失误 房屋漏水拒不赔偿

我去年4月份买了一套二手房，买房的时候前业主一再表示他们家房子很好没有任何质量问题。在去年9月份交的房，期间一直没有居住，今年2月9号，我搬进去居

住，在3月21日的时候，发现北阳台严重漏水。后经过多方面证实，确定房子是因为前业主装修失误，把水管锯了导致的问题。我现在要求前业主给我维修水管，前业主一口回绝。在发现漏水时我第一时间拍了视频照片作为证据，并且第一时间联系了物业，物业带着专业的水电工师傅上门查看，确定是前业主装修上的失误，并且物业告知在我购买房子之前，他们就发现房屋漏水，而这一情况在我们买房的时候前业主并没有告知，可以说故意隐瞒事实，中介也不知道他们家房子严重漏水。当我证实房子存在质量问题的时候我先联系前业主，对方先是推诿，此后直接表示拒不赔偿，说没有一条法律规定这个房子维修由他来修，所以他不管，如果我能拿出法律条文，他们就管。我让前业主维修房屋是不是合情合法，具体哪条法律依据？

孙女士

【解答】

孙女士，您好！您与前业主签订了房屋买卖合同，作为房屋出卖人的前业主应承担房屋质量瑕疵担保责任，何为瑕疵担保责任？即在双方买卖过程中，一方应对其出售转让的财产承担无瑕疵的担保，若该财产有瑕疵，则应向对方承担相应的责任。瑕疵担保有些什么责任呢？根据《中华人民共和国合同法》规定，“质量不符合约定的，应当按照当事人的约定承担违约责任。对违约责任没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定的，受损害方根据标的的性质以及损失的大小，可以合理选择要求对方承担修理、更换、重作、退货、减少价款或者报酬等违约责任。”现原业主出售的房屋存在严重的漏水问题，质量不符合约定，经您查实该行为系前业主装修过错所致，由此可见，原业主对房屋的瑕疵是明知道的，且在出售过程中存在故意隐瞒的行为。因此您有权要求原业主承担修理的违约责任。