

房东擅改房屋密码 违约承担赔偿责任

因房东将出租的房屋收回并修改房屋密码，导致转租人无法使用房屋，承租人某物业管理有限公司将房东杨某告上法庭，要求与其解除合同并返还租金、支付违约金。近日，北京市石景山区人民法院审理了此案。

原告某物业管理有限公司诉称，2017年8月15日，原告与被告签订《北京市房屋租赁合同》《经营管理授权书》，合同约定，原告承租被告位于北京市石景山区某商业金融项目用地某房屋，租赁期限自2017年8月16日至2020年8月15日止。原告有权在租赁期内转租、分租或联营，原告享受对外出租、办理工商注册等权利。租赁期内，被告需提前收回房屋，应提前2个月通知对方，并按月租金的300%支付违约金，被告应退还剩余的租金及所有的装修款。2018年11月19日，被告将涉案房屋大门关闭并修改房屋密码，并通知原告的转租人，被告已与原告解除合同，并收回房屋。被告未按照约定期限履行合同，属于根本违约，故原告提起诉讼。

被告杨某辩称，同意解除涉案合同，应驳回原告其他诉求。原因是原告不按约定支付房租。2019年2月16日原告应支付房租但至今未付，已违反双方所签合同的约定，原告属根本性违约，请法庭驳回原告要求被告给付金钱的诉讼请求。假如被告违约，原告所要求的违约金过高，应予以减少。而矛盾的起因在原告涂改合同日期，虽被告提出解约是违约，但被告愿意承担1个月的租金作为违约金。

石景山法院经审理查明：2017年8月15日，原告公司(承租方、乙方)与被告杨某(出租方、甲方)签订《北京市房屋租赁合同》及附件，约定乙方承租甲方位于北京市石景山区某商业金融项目用地某房屋。租赁期限三年，自2017年8月16日至2020年8月15日止。第一年租金标准每月4800元，租金总计43200元；第二年租金标准每月4800元，租金总计52800元；第三年租金标准每月5000元，租金总计60000元。甲方授权乙方在合同期内转租、分租或联营。租赁期内，甲方需提前收回房屋，或乙方提前退租的，应提前2个月通知对方，并按月租金的300%向对方支付违约金，甲方应退还剩余的租金及所有的装修款。合同另有双方权利义务、合同解除等内容的约定。合同签订后，被告交付房屋，原告按照合同约定期限及金额向被告支付房屋租金至

2019年2月15日。

2018年6月20日，原告与案外人北京某网络科技有限公司签订租赁合同，将其承租的涉案房屋转租给该公司，租金标准为每月5800元，租赁期限为2018年6月25日至2019年6月24日。2018年11月19日，被告将涉案房屋自行收回并修改房屋锁密码。2019年1月，北京某网络科技有限公司以无法使用涉案房屋为由诉至本院，提出解除与原告之间的租赁合同并要求支付违约金等诉讼请求。原告亦在此案中提出反诉并要求确认合同解除及北京某网络科技有限公司支付违约金等反诉请求。

2019年2月，原告以杨某为被告，提起本案诉讼。后原告自行放弃1个月的租金返还请求4800元，仅要求被告退还2018年

12月19日至2019年2月15日的租金。

庭审中，被告认可其于2018年11月19日自行收回房屋并修改房屋锁密码的事实，亦同意双方的租赁合同于2018年11月19日解除。同时，被告提出违约金过高、原告涂改合同等意见，但其未能提供有效证据予以证明。

最终石景山法院判决，原告某物业管理有限公司与被告杨某2017年8月15日签订的《北京市房屋租赁合同》于2018年11月19日解除；被告杨某于本判决生效之日起十日内向原告某物业管理有限公司返还2018年12月19日至2019年2月15日期间的租金(按每月4800月的标准计算)；被告杨某于本判决生效之日起十日内向原告某物业管理有限公司支付违约金14400元。

法官释法

依法成立的合同，对当事人具有法律拘束力。租赁合同是承租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。本案中，原、被告双方于2017年8月15日签订《北京市房屋租赁合同》，约定被告将涉案房屋出租给本案原告，原告支付房屋租金，租赁期限三年等内容。该租赁合同系双方真实意思表示，且不违反法律法规的规定，应为合法有效，双方均应自觉履行。租赁合同约定的租赁期限为三年，自2017年8月16日至2020年8月15日，而被告于租赁期限届满前的2018年11月19日自行收回出租房屋，系被告以自己的行为表明其不再履行义务。现原告请求确认其与被告签订的《北京市房屋租赁合同》于2018年11月19日解除，被告亦表示同意，本院不持异议。因被告在租赁期限届满前提前自行收回房屋，而原告的租金支付至2019年2月15日，被告理应退还原告2018年11月19日至2019年2月15日的租金，现原告自行放弃1个月的租金，要求被告退还2018年12月19日至2019年2月15日的租金，该请求合理，法院应予支持。对于原告要求被告支付违约金14400元的请求，因

被告以自行收回房屋的行为表明其不再履行合同义务，且双方在租赁合同中明确约定被告提前收回房屋，应按月租金的300%向对方支付违约金。故对原告该项请求，本院予以支持。

原被告双方签订房屋租赁合同后，被告作为出租人，负有提供符合约定条件的租赁房屋的义务。本案中，被告于2018年11月19日更换房屋锁密码，导致原告无法正常使用房屋，被告的行为已经构成根本违约。故法院认定本案中原被告双方签订的《北京市房屋租赁合同》于2018年11月19日解除。

尽管在该案中，出租人主张其系按照次承租人的要求更换房间密码，但未能提供有效证据予以证明，且无论出租人是否系根据次承租人的要求更换房屋密码，根据合同相对性，次承租人与出租人之间不存在合同关系，次承租人与承租人之间的争议应当由双方自行解决，出租人所持更换密码的理由不能对抗出租人对于承租人所应当履行的合同义务。

因此，出租人擅自修改出租房屋密码的行为已构成根本违约。

(来源：人民法院报)

主笔闲话

古人如何安家



近日，《安家》热播，讲述了房地产经纪人的日常工作与生活，“没有我卖不出去的房子”成为了剧中人的霸气宣言，这句话的背后

是身为专业房地产经纪人的自信与知识。

从剧情、细节、人物设定来看，《安家》体现出了国内房产中介的职业味道。比如房产门店员工在公司前边唱边跳励志操的情节，比如一条街上三家中介的抢单大战，再比如中介公司里员工们闲聊时对客户和房源的分析和吐槽，都能让观众迅速对剧中人物与中介的身份建立联系。

其实中国各个城市的档案馆里，清朝房地产契证并不少见。而在其中也很容易找到所谓“经纪人”的名字，只不过当时社会对他们的称呼为“房牙”。

以房牙为代表的经纪人行业，可以说是中国最古老的行业之一。但是不论古代还是现代，经纪人们背负了不少骂名。实际上，人们并不是痛恨经纪人，而是痛恨经纪人行业中的不良经纪，他们往往利用信息不对称，向买卖双方两头欺瞒，攫取高额利润。同时，一些经纪人拥有政府赋予的一定权力，对民众进行压榨和恐吓。

健康的社会离不开经纪人，经纪人也是市场经济的必然产物。所谓三百六十行，行行出状元，精通专业知识，并为买卖双方着想，能禁受得住利益诱惑又能遵守行业规则的经纪人，应当是人们都欢迎的。

古人如何安家？详见本期“老法今说”。

王睿卿



开发商逾期不办理房产证 法院判决其回购房屋

近日，湖南省华容县人民法院审结一起房屋买卖合同纠纷，判决被告张某以60万元的价格回购原告杨某所购房屋。

2013年7月，杨某与张某签订《房屋出售合同书》，约定杨某向张某购买位于华容县城乡路口B大厦的住房一套，房屋面积约为113.60平方米，价格30万元。付款方式为签订合同之日付首付1万元，交钥匙验收房屋时付25万元，剩余4万元待张某为杨某办理好水、电和燃气开户及房产证、土地证后30日内一次性付清。合同签订后，杨某依约向张某支付了26万元购房款，张某也向杨某交付了房屋，但一直没有办理房产证和土地证。经杨某多次催促，张某于2017年1月26日向杨某出具了一份书面承诺书。

法院认为，张某与杨某之间签订的《房屋出售合同书》以及张某向杨某出具的《承诺书》均系双方真实意思表示，合法有效，均应按照合同约定履行自己义务。张某承诺在2017年农历7月底前办理好房产证、土地证，否则出资以60万元的价格回购涉案房屋，现约定期限早已届满，《承诺书》约定的回购条件已成就，杨某要求张某履行回购义务，符合法律规定，遂判决张某向杨某支付购房款60万元，杨某在张某付清购房款的同时将涉案房屋腾空并交付给张某。

司法拍卖悔拍 竞拍者“痛失”8.8万保证金

今年3月，浙江省云和县人民法院成功拍卖一辆路虎牌小型越野车，该标的物以44.1万元起拍，最后以74.9万元成交。成交之后，买受人陈某“悔拍”，法院依照竞拍规则，将陈某交纳的8.8万元保证金予以没收。

3月16日，云和县法院在司法拍卖平台上挂出了一辆路虎牌越野车，如要参与竞拍，需交纳保证金8.8万元。此次拍卖引来42853人围观，12人报名竞拍。3月17日，居住在温州的陈某以74.9万元的最高价竞得这辆路虎。拍下的第二天，陈某就付清了尾款。然而到了月底，陈某电话联系法院的网拍工作人员，说自己因为疫情防控的原因无法前往现场看样，现在反悔了，觉得车辆不是自己想要的，希望法院能退还款项。3月28日，陈某向法院出具了书面申请。

法院认为，对于此次拍卖的标的物，法院已将车辆无钥匙、发动机曾更换等已知信息在公告里写明，并在公告中特别提醒，“标的物以实物现状为准，有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负”。法院曾于3月13日12时组织现场看样，买受人陈某未参加。最终，法院依照竞拍规则，将陈某交纳的8.8万元保证金予以没收，剩余款项予以退回。

离婚后还需替前妻还债 法院称可向对方追偿

近日，江西省永新县人民法院审结了一起追偿权纠纷，一场离异多年夫妇的债务纠葛最终“一锤定判”。

胡某与贺某原属夫妻关系，在婚姻存续期间，胡某于2014年9月向永新县某银行申请借款95000元，贺某于2014年8月出具共同还款承诺书，借款后一直未偿还借款本金及利息。2015年1月，原、被告双方解除婚姻关系，并2015年3月签署了财产协议，约定在银行贷款10万元一事，所产生未偿债务，离婚后由被告个人继续承担清偿责任。之后被告仍未向银行支付贷款及利息，导致银行向法院提起诉讼，该院于2015年12月作出判决，判令原、被告共同偿还银行借款本金95000元及利息。胡某因担心自己被纳入失信人黑名单后会影响到个人征信，遂于2018年12月与银行达成执行和解协议，向银行归还借款本金、利息。贺某未依据协议履行还款义务，在原告胡某代为履行后也未归还原告代偿款，原告遂向法院起诉。

法院认为，原、被告签署了财产协议，约定向银行贷款的10万元（实际尚欠本金95000元）所产生的未偿债务由贺某继续承担清偿责任，系双方真实意思表示，判决被告贺某向原告胡某支付121517元。

王睿卿整理