

投诉实录

酒店公寓整改提前搬离
消费者讨租金吃闭门羹

投诉人：孙先生
投诉时间：2020 年 4 月

随着房价上涨，近年来房屋租赁市场日益火爆，房屋租赁已经成为一个日益普遍的社会现象。各品牌中介机构的店面开遍了大街小巷，各家推出不同的“优惠政策”以招揽顾客，“虚假广告”“无效合同”等中介

乱象也屡禁不止，造成了租赁合同纠纷时有发生。

孙先生就是通过某中介在外高桥保税区一酒店公寓租赁了一套住宅，租金标准为每月 1600 元。合同履行期间，相关行政管理部门在酒店公寓张贴告知书称：此酒店公寓涉嫌违规需要整改治理，要求承租人尽快搬离。一周后，相关部门联合执法清理酒店公

寓租房，孙先生也主动搬离了租赁房屋，可距租赁期满还差 10 天。

由于不是自身原因导致提前搬离，孙先生认为过错在出租方，因此致电中介公司协商退款、违约金问题，可对方一直回避、推诿，不肯解决问题。无奈之下，孙先生拨打电话向浦东新区消保委投诉，希望能为自己讨回公道。

◆记者连线

浦东新区消保委工作人员接到孙先生的投诉后，当即对相关情况进行了调查了解。调查发现该酒店公寓所有人是一家公司，孙先生在租赁房屋过程中是通过中介公司操办的，发生纠纷后，孙先生也是找中介公司讨说法，要求协商退款等事宜。

中介公司在接到消保委的电话后辩称，“我们中介接受的是租赁业务委托，并不是房屋租赁当事人。”而酒店公寓所属公司负责人则称，“房屋租赁方面一切都是委托中介公司在办理。”双方互踢皮球，都不愿直面孙先生房租退款问题。

浦东新区消保委工作人员查看了双方签订的房屋租赁合同，合同约定非常简单，只是对租期、租金进行了简单的约定，对合同

的解除、终止、违约情形、违约金以及损失的情况并没有任何的约定。

浦东新区消保委工作人员多次与投诉人、中介公司和酒店公寓所属公司负责人进行联系、沟通和协调，同时对中介公司和酒店公寓所属公司负责人进行了相应的消费者权益保护法知识的讲解。依据《中华人民共和国合同法》，双方当事人虽在合同中约定有违约金，但一方违约给对方造成损失的，另一方当事人可以要求违约一方承担采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。此案中，酒店公寓被相关政府部门机构责令整改是其自身原因违规、违法造成，为过错方，故理应返还消费者已支付的部分租金及赔偿其他损失。

最终双方达成一致意见，酒店公寓所属公司相关负责人表示，由于酒店公寓需要整改，而导致消费者无法再入住，同意退还剩余租金，另补偿租客半个月租金。

孙先生对这一结果表示满意，事后中介公司也诚恳地向孙先生表示了歉意。

浦东新区消保委提醒消费者，房屋租赁交易的双方都应做到以下两方面：一是租赁双方应当提前了解租赁房屋的性质，严格遵守法律规定，切勿为了贪图一时之利钻法律的空子，做出违反国家政策法律的行为；二是租赁双方应当在房屋租赁合同中对双方权利义务等事项作出明确约定，以免争议发生。严格秉持诚实信用原则，诚信签约、诚信履约。

◆律师说法

上海翰鸿律师事务所合伙人金玮律师分析认为，因不可归咎于孙先生的原因导致孙先生在房屋租赁期限内无法继续使用房屋的，则作为出租人的酒店公寓所属公司应及时向孙先生退还已支付的部分租金并应作出适当赔偿。

“就孙先生的遭遇而言，因为出租人交付的租赁房屋具有违规情形以致房屋租赁合同在约定期限内无法继续履行，出租人有明显过错，应承担相应的法律责任。”金玮律师表示，根据《合同法》第二百一十六条的规定，出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。如租赁房屋不再具备出租条件、不再

符合约定用途并导致租赁目的无法实现的，则在酒店公寓拒绝退款的情形下，孙先生可以向法院起诉请求解除房屋租赁合同，并要求酒店公寓退还部分租金并作出赔偿。

同时，金玮律师也指出，《合同法》第一百零七条明确规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。故，即便双方之间的房屋租赁合同未明确约定违约责任条款，承租人仍有权依法追究出租人的违约责任。

此外，金玮律师还坦言，房屋租赁合同纠纷系发生在出租人与承租人之间，除非合同另有约定，通常情况下作为居间人的中介



（长按二维码可进入微信「法律服务」专属频道）

公司无需承担责任。但，如房产中介刻意隐瞒了租赁房屋真实情况与信息，或者存在其他欺诈行为的，则中介公司也须承担相应的法律责任。

记者 金勇

一周打假

河北衡水端掉化妆品黑窝点

近日，根据摸排线索，河北省衡水市市场监管局化妆品监管科、综合执法局药械支队联合市公安局食药支队，连夜奋战 10 个小时，端掉一个无证制售化妆品的黑窝点。该窝点涉嫌无证生产洗发水、护肤水、面膜、面霜等化妆品，共清点查扣化妆品成品 29 个品种 5264

盒，化妆品原料 9 个品种 131 桶，包装材料 66 箱。

衡水市市场监管局执法人员在排查中发现，淘宝网平台上一个店铺销售的产品是标签上仅有品名的“三无”产品，通过对该店铺产品信息认真研判及对其微信公众号所显示的信息综合分析，发现其存在无证制售化妆品违法行为的嫌疑。执法人员立即行动，前往该网店经营者营业执照信息所显示的注册地址饶阳县某村开展调

查，发现该注册地址无实际经营行为。据周围村民介绍，该店法人代表为该村村民，目前可能在衡水市区从事化妆品经营，衡水市市场监管局积极同市公安局沟通，通过共同努力，基本锁定该店在衡水市区的制售窝点，执法人员现场对其生产原料、成品、包装材料、加工设备、用于网上销售产品的电脑进行查扣。

目前，此案正在进一步审理中。

（金勇 整理）

主笔闲话



今天是汶川大地震纪念日，也是国际护士节。是巧合，也是一种纪念。12 年前，大地震爆发后，全国各地的医生、护士火速驰援，在极端恶劣的环境下救死扶伤，挽回了无数的生命。今年，又遇到新冠病毒肆虐全球，医护人员再次整装逆行，与病毒昼夜奋战，ICU、方舱、普通病床，他们无畏艰难和恐惧，在随时会被感染，甚至可能殉职的情况下，挺身而

向护士致敬

出，只为了恪守南丁格尔誓言——“务谋病者之福利”。

护士的工作繁琐而单调，面对遭病痛折磨的病人，他们需要更多的耐心和细心。但护士也是你我一样的普通人，有喜怒哀乐，有七情六欲，家庭的琐碎，生活的平凡，与擦肩而过的陌生人并无两样。但面对人类的灾难，他们义无反顾冲在一线，虽有恐惧，却绝不退缩。当世界在病毒的横扫下“瘫痪”“停摆”，他们披挂上阵，在最危险的前线鏖战不止。那一张

张拖下口罩后斑驳的脸，那一声声无法挽回生命时的啜泣，正是这些平凡之人，让我们相信，战胜新冠病毒，指日可待。

在最危险时，他们是“最可爱的人”。可伤医事件仍屡有发生，如何切实保障医生护士的人身安全，成为全社会关注的焦点。他们“白衣执甲为苍生”，绝不该遭遇这等无妄之灾，只有相关法律法规尽快完善，执法部门严格执法，才能让医护人员安心工作，才是“护士节”最好的礼物。

金勇

简讯

上海海关落实减免税政策
为疫情防控进口物资“开绿灯”

见习记者 霍梦丽

本报讯 疫情发生后，大批量世界各地捐赠的进口防疫物资纷至沓来。为便于捐赠物资进境，财政部、海关总署、税务总局联合发布 2020 年第 6 号公告，明确了境外捐赠人无偿向受赠人捐赠的用于防控疫情的进口物资可免征进口税收，卫生健康主管部门组织进口的直接用于防控疫情的物资免征关税。

上海海关迅速落实减免税政策，支持紧缺防疫物资以更低的成本送至防疫一线。据统计，至政策执行截止日 3 月 31 日，上海海关共计办理政策项下用于疫情防控的进口捐赠货物货值 6232.86 万美元，减免进口关税 3130.05 万元人民币，减免进口增值税 5996.42 万元人民币。卫生健康主管部门组织进口的直接用于防控疫情且已免征关税的物资货值 1184.78 万美元，减免进口关税额 656.46 万元人民币。累计减免税金额超过 1 亿元。

上海海关发布《慈善捐赠物资免税手续临时操作指引》《疫情防控物资进口通关指南》等官方解读，搭建政策宣讲网上课堂，还设立防疫物资减免税业务专窗，按照“一单一群”“一企一策”的要求，建立免税疑难问题沟通处置微信群，专业指导各类捐赠机构定制工作方案，将免税手续办理时限控制在 2 个工作日以内。

杨浦区规划资源局
协调建设单位复工

记者 金勇

本报讯 疫情防控阶段为更好服务建设单位，杨浦区规划资源局对杨浦区中心医院综合楼、杨浦区内江路小学迁建工程等南块 13 个重大工程项目发出了“关于进一步征询重大工程建设情况的函”。目前已收到各建设单位的回函，从建设单位的反馈情况来看，主要存在因疫情影响施工进度，现各单位已恢复施工但计划竣工时间的问题。

针对建设单位提出的问题，该局执法大队对建设单位进行政策解读，在本部门职责范围内，做好协调推进各建设单位解决问题的的工作。根据要求，下一步加强对建设基地安全管理和日常巡查，发现问题及时和建设单位沟通协调，在实际工作中进一步提高服务水平。

松江区体育局
开展安全大检查工作

记者 金勇

本报讯 近日，松江区体育局对区属体育公共场馆及在建工程开展安全大检查工作。检查人员实地查看了体育大厦、松江体育馆、松江游泳馆及区体育训练中心，对安全风险点进行了逐一排查，针对存在的安全隐患，当场布置了整改计划。

松江区体育局有关领导强调，安全工作无小事，相关部门要贯彻落实“六不放过”的安全检查要求，认真细致地梳理汇总存在的安全隐患，落实责任分工，做到一级抓一级、层层抓落实，确保安全检查工作不走过场。