责任编辑 金勇 E-mail:fzbwjh@126.com

租房"门道"多哪些事要注意

虹口法官以案说法提醒租客巧避"坑"

□法治报记者 胡蝶飞 法治报通讯员 郁玥

对于每个奋斗在大城市的异乡人而言,打拼初期基本都有租房经历。租房中的"坑",你踩过多少?如何甄选房源?二房东转租靠谱吗?租房 合同中有哪些需要注意的?

本期专家坐堂,我们邀请上海市虹口区人民法院法官,结合真实案例给你讲讲"门道",教你如何甄选房源,避免踩"坑"。

案例 1

二房东转租的房屋靠谱吗

小王毕业后来上海工作,通过某租房 APP 选中了合租房中的一间主卧作为自己 的"第一站",并与两位房东彭某、赵某分 别签订了电子版和纸质版的租赁合同,约定 每月租金2500元,支付方式为付12押1。

然而仅入住4个月,小王的"第一站" 便转眼成空:自己租住的这处房屋因为隔 断、群和问题被相关部门要求整改。他这才 明白彭某、赵某并非房屋权利人,而是" 房东",真正的房主洪女士得知自己的房屋 被隔断后转租,已向法院主张两人无转租 权,收回房屋。几天后,小王被迫搬离。

租住的房屋仅几个月便无法入住,房租 和押金也未退回,于是小王将彭某、赵某告 上法庭,要求退还剩余租金和押金,并且赔 偿违约金 2500 元。

针对小王的诉请, 赵某、彭某承认两人 是合作关系,由赵某向产权人承租房屋,彭某 通过租房 APP 对外出租。小王支付的租赁保 证金及租金,除去平台扣除的中介费,其余款 项都进了彭某账户。后因洪女士要收回房屋, 遂和小王协商可以帮其另寻住处居住,未能 成行, 现同意解除租赁合同, 退还剩余租金 及押金,但认为小王提出的违约金过高。

法院经审理认为,依法成立的合同,对 当事人具有法律约束力, 当事人应当按照约 定履行义务。小王与彭某、赵某签订的《房 屋租赁合同》系双方真实意思表示,因房屋 存在隔断、群租的行为被产权人收回, 无法 将系争房屋继续交付使用, 现小王要求解除

案例2

其租赁合同, 法院予以支持。合同解除后, 彭某、赵某应当按照合同约定返还小王剩余 租金及押金。根据签订的《房屋租赁合同》, 对于根本性违约, 守约方有权单方面解除合 同,且违约方需支付违约金,数额为月租金 的一倍。现因彭某、赵某的违约行为导致合 同解除,两人应根据合同约定承担相应违约

【法官提示】

遇到"二房东"租房 这些要点需牢记

现实中租房市场常常存在"二房东"转 租的现象, 租客面对这样的房源需要谨慎甄 选。房屋转租行为要征得原出租人同意才能 避免不必要的风险。现行《合同法》规定:承租 人经出租人同意, 可以将租赁物转租给第三 人。承租人转租的,承租人与出租人之间的租 赁合同继续有效, 第三人对租赁物造成损失 的,承租人应当赔偿损失。承租人未经出租 人同意转租的, 出租人可以解除合同。即将 施行的《民法典》也沿用了上述规定。

因此, 租房时应仔细核对出租人是否与 房屋产权人一致,再签订书面合同,明确双 方权利、义务。当遇到二手转租房源时,应要求"二房东"提供房东同意转租的证明, 同时注意转租期限不能超过"二房东"的剩

本期专家: 尹灿, 虹口区人民法院民事审判庭团队长、审判员, 法学硕士, 从事多年民事审判工作,具有扎实的理论功底和丰富的审判工作经验。



案例 3

租客任性退租被判违约

房子要维修,费用谁来担

房东毛某在上海生活多年,退休后回到 外地老家,上海的房屋便闲置下来。2016 年7月,毛某决定将空闲房屋出租。经中介 介绍,张女士以每月4800元的价格租下房 屋,约定租期为两年。

手头的空闲房屋出租变现,本来是件好 事。然而麻烦事也逐渐出现: 张女士称房屋 老化严重,部分家具及家电需要维修,便联 系了维修师傅对其中一部分进行修缮。

自己的房屋老化维修,毛某认为情理之 中。看到张女士提供的各种维修发票,毛某 认可了5000余元的费用,包括购买热水器、 更换厨房水斗、换雨棚等,并同意从张女士 的租金中予以扣除。然而张女士又陆续以 "生活需要"为名,对房屋进行了"改造升 级",包括购买电视机、油烟机、换新门及 门框等各项支出,前后高达6000余元,并 要求毛某承担这笔费用。

眼看租金没收多少,支出费用却飞涨, 毛某不由得开始不满。在得知张女士将自己 放置在阳台上的物品和植物丢弃,又没有收 到全部租金, 毛某一纸诉状将张女士告上法 庭,要求解除与张女士签订的租赁合同,并 要求张女士支付拖欠的租金,同时赔偿自己 被丢弃的物品共计价值 500元。

张女士辩称, 自己修缮房屋、添置家电 都是经过毛某同意,且"升级"的目的也是 改造房屋,合情合理,并表示租期尚未结 束,不同意解除租赁合同。

法院经审理认为,毛某主张张女士擅自 装修、添置家电,给其造成损失,并且拖欠 租金超过10日,据此要求解除租赁合同, 但审理中毛某又自认张女士的行为经过其同 意,因双方在费用承担上未达成一致故要求 暂不支付租金; 且双方处于诉讼过程中, 租 赁关系未决,张女士未支付租金情有可原, 不应视为恶意拖欠,故毛某以上述理由要求 解除租赁合同, 法院不予支持。

关于租金金额,毛某同意扣除经其同意 购置的部分家电及房屋修理费, 而更换彩 电、抽油烟机的费用,张女士未提供证据证 明事先经过毛某同意,事后毛某亦不认可, 故该费用应当由张女士自行承担, 在租赁关 系结束时可将物品自行拆除、搬离。扣除上 述由毛某确认承担的费用, 张女士应当支付 租金共计2万余元,同时法院酌情确定张女 士赔偿毛某花盆损失20元。

【法官提示】

租赁房的维修改善 应及时与房东沟通

对于租赁房屋, 因其使用年限等原因, 可能出现损坏老化等现象。据现行《合同 法》规定:承租人在租赁物需要维修时可以 请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 费用由出租人承担。即将施行的《民法典》 也沿用了这条规定。

但是, 超出合理维修范围的改善或者物 品添置,则应事先经出租人同意。未经出租人 同意, 出租人可以要求承租人恢复原状或者 赔偿损失。此外,承租人对房屋无论是进行改 善或者是增设他物,应尽量与出租人落实到

书面合同等证据上,避免日后发生纠纷

小李经中介介绍租下了房东赵某的房屋, 两人以合同形式约定租期从 2018 年 2 月开始 为期一年,每月租金4300元,先付后用,支 付方式为付3押1。 有了容身之所,本以为新生活就此展开。

不料这次租房竟然演变成为"对峙"公堂: 2018年5月底,小李将房东赵某告上法庭, 要求确认自己与赵某的租赁合同于5月10日 解除,并要求返还押金 4300 元。原本的租赁 双方为何会闹到法院?

小李称, 入住仅两个月自己便收到物业 通知, 称租住的房屋拖欠物业费及水费, 若不 及时缴纳将断水断电,据此她认为赵某交付的 房屋存在瑕疵,导致其生活处于不安宁的状 态,于是通过电话向赵某表达了自己退租的 想法,赵某不仅未同意,反而多次电话骚扰 小李,小李遂自行搬离了租住房屋,并委托 物业人员代为转达。由于钥匙已丢失,所 以没将钥匙归还给赵某。按照小李的想法, 自己这次退租已经"交接完毕",因赵某一 直没有退还押金,小李将其告到法院。

赵某对于小李的说法并不认同, 他称虽 然与物业公司存在物业费收费标准争议,但 是并没有影响小李实际使用房屋。小李本应 于5月2日交纳房租,但直至10日赵某始终 未能联系到小李, 电话和微信也均不回复, 因担心其安全方才委托物业公司上门查看并 报警。小李私自搬离房屋,没有通知赵某, 也没有交还钥匙,属于单方面违约,直到小 李起诉后自己才知晓并收回房屋。针对这些 情况赵某提出反诉,要求小李补足房屋收回

之前的租金,并判令押金归自己所有。 针对两人的说法,法院对相关情况也进 行了走访调查,物业公司称未上门向租客催 收,且一般都会与业主联系,有时遇到租客 会委托其代为转达。

法院经审理认为,依法成立的合同对双

方当事人均具有法律约束力, 双方均应恪守 诚信, 按约履行。现双方均要求解除租赁合 予以照准。小李要求以其电话表明退租 之日作为租赁合同解除之日, 而从法院取得 的证据来看赵某欠付物业费的行为未对小李 实际使用房屋造成实质性妨碍和影响,小李 并不享有单方解除权。根据合同约定如需提 前解除合同应提前1个月通知对方并经过对 方同意,当日情况亦不符合协商一致解除合 同的情形。小李欠付租金且对于赵某的催告 置之不理,后私自搬离未通知赵某,导致赵 某未能及时收回房屋,已构成违约,最终判 决小李补足赵某房屋收回前的租金,并判决 押金归房东赵某所有。

【法官提示】

无法律依据任性解约 可能要承担违约责任

物业费一般由业主大会与物业公司签订 《物业服务合同》予以明确,对业主有约束 力,房屋出租后的物业费原则上由业主承担, 当事人有约定的,从其约定。

根据现行法律规定,房屋租赁合同由双 方协商一致,依法成立,对双方具有法律约 束力。根据《合同法》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规定 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。而即将施行的《民法 典》也沿用了这条规定。

作为租客, 小李应当按照约定的期限支 付租金, 若因不满物业或其他情况决定退租, 首先应当联系房东, 双方协商一致对房屋进 行交接, 返还的租赁物应当符合按照规定或 者根据租赁物的性质使用后的状态,而不应