

毕业季，别踩这些租房“雷区”

法院为高校毕业生租房厘清法律难点

□何栋华 吴明慧

又是一年毕业季，大量高校毕业生走出校门开启新的人生旅程。然而，“黑中介”、天价房租等问题屡上热搜。民生无小事。党的二十大提出要建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现“居者有其屋”。不能让“租房难”成为高校毕业生就业之后的“拦路虎”。为此，北京市房山区人民法院整理已审结的房屋租赁相关典型案例，结合民法典相关条款进行释法说理，厘清毕业季租房难题，让租房毕业生租得安心、住得放心。

多家中介同一房源 择一签约被诉“跳单”

A 公司从事房地产经纪服务。2021 年 6 月，公司经纪人石某为刚工作的李某推荐了一套位于某小区的住宅，并为李某提供了带看服务。李某看房后表示很满意，向石某表达了租房意向。在与房东沟通后，经纪人石某主动与李某沟通签约事项，但李某一直拖延不签约并询问中介费用优惠问题。经多次沟通，李某表示已从其他中介公司租了石某推荐的房屋。A 公司认为李某的行为构成了“跳单”，侵犯了 A 公司的利益，故诉至法院，要求李某支付中介信息服务费。

李某则表示，在租房前，租房人会跟随多家中介多次前往现场实地看房。自己及房

东均未与 A 公司签署过任何形式独家委托协议, 该套房屋在多家中介机构租房平台均有挂出; 在签订合同前, 自己未通过 A 公司获取到房东信息, 更未与房东直接签订房屋租赁合同。因此, 李某认为, 他与其他中介公司签约并完成租赁的行为不构成“跳单”。

法院认为,虽然 A 公司先带李某看过涉案房屋,但该房屋在多家中介公司挂牌出租,李某通过其他公司也获得了房源信息并最终促成交易。在多家中介公司向其推荐涉案房源的情况下,李某有权选择报价低或者服务好的中介公司促成交易。因此,李某的行为不构成“跳单”违约,遂驳回了 A 公司的诉讼请求。

【法官点评】

民法典第九百六十五条规定，委托人在接受中介人的服务后，利用中介人提供的交易机会或者媒介服务，绕开中介人直接订立合同的，应当向中介人支付报酬。根据法律规定及中介行业惯例，认定承租人是否构成“跳单”，关键看承租人是否利用了该中介公司提供的房源信息、机会等条件而订立合同。一般而言，只要承租人实际接受了中介人的中介服务，又与第

三人订立了合同，就可以推定该合同的成立与中介人提供的服务有因果关系。

本案中,涉案房屋在多家中介公司挂牌出租,多家中介公司为李某提供交易信息或者媒介服务,李某具有选择最满意、最合适的中介为其提供优质服务,并通过中介与房主订立合同的权利。因此,依据现有证据并不能认定李某租房是利用了A公司提供的信息和机会,故李某的行为不构成“跳单”违约。

出租违建房合同无效 承租人可要求赔偿

2022年7月，刚刚大学毕业的刘某与房山区某村村民王某签订《房屋租赁合同》，约定王某将自建房屋出租给刘某，租期一年，年租金1.8万元。刘某一次性支付了一年租金。2022年9月，刘某承租的房屋被政府认定为违法建设，后被拆除。刘某在房屋内存放了笔记本电脑、纪念册、书籍等物品，因房屋突然被拆，上述物品未被妥善存放，造成严重损失。刘某多次与出租人王某协商赔偿事宜未果，遂诉至法院，要求判令双方签订的《房屋租赁合同》无效，并要求王某返还2022年10月至2023年6月期间租金、赔偿财物损失、支付搬家人工费及运输费共计2万元。

王某并不认可刘某的诉讼请求。他表示与刘某之间有口头约定,明确告知过刘某房屋要拆迁,如果该房屋拆迁,可提供其他房屋供刘某继续租用。王某于拆迁前三日通知刘某,并

在房屋拆迁后，在刘某认可的情况下为他另外租赁了新的房屋。

法院审理后认为，王某租用的房屋未取得建设工程规划许可证，双方订立的《房屋租赁合同》应属无效，该房屋已按违法建筑拆除。民事法律行为无效，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还，刘某主张返还预付租金，具有事实和法律依据，予以支持；关于财物损失，因刘某未提交有效证据证明损失数额，且拆除当日刘某在现场未对书籍物品等进行妥善处置导致扩大损失，对该项主张不予支持；关于搬家人工费、运输费，因房东王某未依约提供合法适租的房屋，导致涉案租赁合同被认定为无效，王某对此存有过错，对刘某主张赔偿搬家人工费、运输费合理部分予以支持。

最终，法院判决房东王某返还刘某预付租金、赔偿刘某搬家费等共计 1.5 万元。

【法官点评】

关于房屋租赁合同纠纷的司法解释规定,出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋,与承租人订立的租赁合同无效。

民法典第一百五十七条规定，民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失。出租违章建筑的合同应属无效，出租人应返还相应租金给承租人，但也有权向承租人主张使用房屋期间的占用费，具体标准可以参照合同约定的租金标准及周边房屋的租金标准。而承租人有权要求出租人退还所缴纳的租金、

押金、租赁保证金等合同约定的费用。此外,承租人还可依据出租人的过错程度向出租人主张装修损失及实际发生的搬迁损失。

本案中，王某作为房屋出租方，出租的房屋未经合法规划报建手续，存在一定的过错，应承担相应的赔偿责任。而刘某作为完全民事行为能力人，在涉案房屋被通知拆除的情况下，对存放在房屋内的物品未尽到合理谨慎的规避风险义务。

法官提示，承租人在签约前应当审查租赁房屋的建设规划手续，避免因合同无效而无法继续使用租赁房屋。如遇到合同无效的情形，承租人应及时搬离租赁房屋，避免自身损失扩大。



资料图片

承租人毀損租賃物 退租時應作出賠償

贾某于2019年大学毕业后就租住在某小区，在与房东蒋某签订的《房屋租赁合同》中，对房屋状况、合同解除、违约责任等事宜进行了明确约定。2022年2月，双方的租赁关系终止，蒋某在验收房屋时，发现房屋部分设施损坏严重，要求贾某进行赔偿。

贾某拒绝赔偿，并采取在涉案房屋门上贴大字、门锁灌胶水等过激行为，导致房屋无法继续出租。房东蒋某遂诉至法院，要求免退还房屋押金，贾某赔偿房屋附属设施财产损失、房屋无法出租期间的租金共计4.9万元。

庭审中,贾某不认可蒋某的诉讼请求,并提起了反诉,要求蒋某返还押金及水电费等共计7259.39元。贾某认为原房东配备的沙发因年限较久及自然损耗已无法正常使用,扔掉旧沙发是基于对房屋享有合

法的使用权，不应承担任何赔偿责任。在退房时，他已主动向房东提供其他沙发以作更替，但房东蒋某主动放弃，因此不同意要求更换新沙发的诉讼请求。

法院审理后认为，当事人应当遵循诚信原则按照约定全面履行自己的义务。关于屋内物品损失，在综合考虑贾某的租期、租住期间产生的合理损耗、涉案家具的市场价格以及房屋的破损情况等因素的基础上，酌定损失为8000元；关于房屋无法出租的损失，因蒋某未能提供有效证据，缺乏事实和法律依据，予以驳回。关于押金，因屋内物品的相关损失已酌定赔付，故蒋某主张的以押金冲抵违约金缺乏合同依据，予以驳回。

最终，法院判决承租人贾某赔偿房东蒋某物品损失 8000 元，房东蒋某退还承租人贾某押金及水电费 7147 元。

【法官点评】

根据民法典规定,在使用出租房屋过程中,承租人具有按约定使用、妥善保管租赁物的义务。如未尽到上述义务,致使租赁物受到损失或者毁损、灭失的,应当承担赔偿责任。但需要注意的是,租赁物自然损耗受损毁的,承租人不需要赔偿责任。

本案中，贾某作为房屋承租人，未依合同约定及诚实信用原则合理使用房屋、爱护房屋及内部的设施设备，其擅自处分屋内沙发的行为侵犯了蒋某的合法权益；但蒋某将房屋出租以

获利的同时,也应承担房屋及内部设备设施因正常使用导致的折旧和合理损耗的风险,不应肆意向承租人转嫁风险、转移成本。

法官提醒，承租人应妥善、适当地使用、保管房屋及屋内设施，对房屋内设施不能随意损坏，出现折旧和磨损情况时及时告知出租方。如出租人以此为由拒绝退还押金或者要求赔偿，则需要判断房屋和屋内设施折旧是否超过正常使用限度。

(摘自人民法院报)