

又到毕业租房季 合同要点须留意

□ 秦岭 殷璐

毕业季的钟声一响，打工人的“闯关模式”正式开启，租房也将提上日程。

租房合同是民事活动中最常见的合同类型之一，涉及的法律问题较为复杂。面对租赁纠纷层出不穷的现象，我们总结常见的法律问题，为大家整理了一份“租房指南”。

租到违法建筑，合同可能无效

租赁房屋中有部分属于违法建筑时，认定租房合同的效力应分两种情形处理：

一、可以明确区分合法部分与违法部分。如有证面积与加盖、扩建面积可以清晰界定，或合法部分与违法部分位于不同楼层，此时应认定合法部分租房合同有效，违法部分租房合同无效。

租赁经济适用房，合同无效

经济适用房是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。个人在取得经济适用房完全

同无效。

在裁判时，应注意区分租金、使用费及不同责任等。

二、无法明确区分合法部分与违法部分。此时可以考虑有证面积所占比例、租赁用途、建筑物主要功能及违法部分对合法部分的依附程度等，确定租房合同的整体效力及后果处理。

合同到期仍居住，属于不定期租赁

租赁期限届满后，租客继续占有使用房屋并支付租金，房东接受租金且未明确反对的，除非能证明其存在误解或双方另有约定，否则可以认为双方形成事实上的不定期租赁关系。租客与房东之间的原租房合同继续有效，但租房合同期限转为不定期。若双方之间仅关于租赁期限的约定与原

租房合同约定的不同，原租房合同其他条款均应被视为继续有效，对双方具有拘束力。

不定期租房合同的双方可以随时解除合同，但应当提前一定时间通知对方，即若房东后期要求租客搬离的，需提前通知租客解除合同，不能直接主张租客到期不搬构成违约或侵权。

租客违约未交房租，留意追讨时效

租房合同是继续性合同，持续产生租金债务，房东是租客的债权人。每个月的租金都是一笔独立的债务，并不是同一笔债务拆分成不同月份来支付，每个月租金债务的诉讼时效期间应当从合同约定的该月租金应交截止日开始单独计算。

因此，房东应按月及时催收房租，否则可能出现超过诉讼时效的法律风险。

如果房东主张所有没交的租金都从最后一个月的截止日开始算时效，人民法院不予支持。

(来源：“上海杨浦法院”公众号)

非法途径融资小心“吃官司”

王二锤是一家半导体公司的老板，最近他遇到了一些烦心事——资金紧张。不过，王二锤和他的合作伙伴想到了一个“高效”融资渠道……浦东新区检察院根据真实案例拍摄制作了短视频“王二锤的创业‘成功’路”，希望大家切记融资三“不”原则：

1.不公开宣传:通过直播间、微信群等公开渠道推荐股票
2.不私户收款:通过个人账户收取融资款
3.不承诺保本:任何形式的保本保收益承诺。

检察官提醒:投资者须增强风险意识,注重理性投资。选择合法渠道进行股票交易和融资。避免与非法配资机构打交道。远离承诺高收益配资的广告陷阱。

(来源:“浦东检察”公众号)



扫一扫看视频

揭开涉老诈骗的“假面”

01 投资“养老项目”?



听检察官说

不法分子通常会以投资、加盟、入股养生养老基地等名义，承诺“高额分红”“保本保息”吸引老年人，诱骗其投资养老项目，从而进行非法集资。

天上不会掉馅饼，投资理财要谨慎。老年朋友确有投资理财需求的，建议到银行、证券等正规金融机构购买理财产品。

02 出租“养老公寓”?



听检察官说

不法分子通常会以销售虚构的养老公寓或者长期出租养老床位等名义，声称入住即给予优惠折扣、不住住也可给予高额分红，从而收取高额房款、租金、押金等，非法吸收公众资金。

老年朋友在选择养老机构时要注意查看相关证件，谨慎预付高额费用，理性选择合法合规的投资理财渠道，守好自己的养老钱。

03 销售“老年产品”



听检察官说

不法分子往往打着“健康养老”名义，靠着采取商品回购、消费返利、免费体检、免费旅游、赠送礼品、养生讲座等欺骗、诱导方式，以销售养老产品、“保健品”名义或者以高额利息为诱惑非法集资。

对于免费福利和嘘寒问暖的亲情诱饵，老年朋友要注意保持警惕，不要被小恩小惠蒙蔽双眼，子女也要多关心老人，帮助老人识别集资诈骗陷阱。

04 鼓吹“以房养老”



听检察官说

不法分子往往会打着“以房养老”的旗号，将高风险理财项目包装成安全可靠且能获取高息的投资项目，诱骗老年人签订“借贷”“抵押”协议，抵押房屋获得资金后，购买其推荐的“理财产品”，从而实施非法集资行为。

不信“大饼”、不贪“小利”，老年朋友要注意对“高额返利”“千载难逢”等说辞保持警惕，选择正规机构、渠道开展投资理财活动，捂紧自己的“钱袋子”。

(来源:“金山检察”公众号)