

# 毕业租房易发争端 合同双方皆须谨慎

毕业季过后,大量高校毕业生迈入工作岗位,同时寻找自己的“安身小窝”。然而,由于涉世未深、经历不足,许多毕业生第一次租房“吃亏”的情况并不少见。甚至有不少毕业生感慨:“租房比求职还难。”

房屋中介是否正规?房租是否合理?房屋是否合法安全?物品损坏如何确定赔偿责任?近日,北京市房山区人民法院发布了该院审理的房屋租赁纠纷典型案例,记者对其中的部分案例进行梳理,以期通过以案释法厘清毕业季租房难题,让广大毕业生租得安心,租得放心。



## 同一房源多家中介 择优选择不算跳单

2021年6月,一家房地产经纪公司的经纪人石某为刚毕业的李某推荐了一套某小区住宅,并提供了带看服务。李某看房后表达了租房意向。石某同房东沟通后与李某协商签约事项,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,但石某认为李某这一行为属于“跳单”,侵犯了公司利益,故代表公司诉至法院,要求李某支付中介信息服务费。

庭审中,李某告诉法官,租房

前他跟随多家中介进行了实地看房,自己及房东均未与作为原告的房地产经纪公司签署过任何形式的独家委托协议,且该套房屋在多家中介机构租房平台均有挂出;签订合同前,自己也未通过此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”。

法院审理后认为,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,就可以推定该合同成立与中介人提供的服务有因果关系。本案中,虽然原告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,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进行交易。因此,李某的行为不构成“跳单”违约,法院据此驳回了原告要求李某支付中介信息服务费的诉讼请求。

## 合同初期任性解约 自担责任押金难索

2022年6月,王某与杨某签订了房屋租赁合同,支付了押金8000元和月租金5000元,合同约定“房屋存在安全隐患的,承租人有权单方解除本合同,出租人向承租人支付违约金;承租人提前退租的,提前30日通知出租人,并支付违约金”。

同年6月30日,王某搬家时发现房屋存在浴霸灯暖和燃具无法使用、门锁破损等问题,认为租赁房屋存在安全隐患,遂将物品搬回,并于7月10日向杨某提出解除合同。后因双方就解除合同事宜协商未果,王某将杨某诉至法院,要求确认租赁合同解除,并要求杨某返还租金及押金共计1.3万元。

庭审中,杨某同意解除合同,但否认房屋存在安全隐患,并在庭上提起反诉,称王某单方解除合同已构成违约,押金应作为违约金不予退还。

法院审理后认为,王某在合同刚进入履行状态就提出退租过于随意,其提出的租赁房屋相关问题并未构成“安全隐患”,不足以成为解除合同的依据,因此王某应承担违约责任。王某通知杨某解除合同,属于明确表示不再履行合同义务,构成预期违约,合同于通知当天解除,王某应支付合同开始至合同解除之日间的租金。据此,法院判决王某与杨某签订的租赁合同于2022年7月10日解除,8000元押金作为违约金不予退还,扣除租期后杨某须退还王某剩余租金3330元。

法官提示,租房需谨慎,承租人在签订房屋租赁合同时应全面考察房屋状态,充分考量自身情况与出租人就租金、租期、违约责任等合同条款进行协商,在合理范围内明确违约责任,以避免不必要的麻烦。

## 房屋违建合同无效 返还预付赔偿损失

2022年7月,大学刚毕业的刘某与某村村民王某签订了租期为一年的房屋租赁合同,租下了王某的自建房,并支付一年租金1.8万元。同年9月,此房因被认定为违法建筑而拆除,刘某的电脑、纪念册、书籍等物品因房屋突然被拆而损坏。

因就赔偿事项协商未果,刘某诉至法院,要求判令双方签订的租房合同无效,王某返还自己2022年10月至2023年6月期间的租金,并赔偿财物损失、搬家人工费、运输费等共计2万元。

对此,王某表示,自己曾明确告知过刘某房屋可能被拆除,并于拆除前3日通知了刘某,房

屋拆除后,在刘某认可的情况下还为他另行租了新房,因此不应承担赔偿责任。

法院审理后认为,王某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。根据相关法律规定,出租违法建筑的合同应属无效,出租人应返还相应租金给承租人,但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;承租人有权利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,涉案房屋已按违法建筑拆除,刘某主张返还预付租金及索赔搬家人工费、运输费的合理部分,具有事实和法律依据,法院予以支持。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,法院对该项主张不予支持。据此,法院综合案情后,判令王某返还刘某预付租金并赔偿刘某搬家费等共计1.5万元。

法官提醒,承租人在签约前应当审查租赁房屋的规划手续,避免因合同无效而无法继续使用租赁房屋。若后期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。

## 擅自处理房东家具 构成侵权折价赔付

2019年6月,贾某大学毕业后承租了蒋某的房屋,双方签订的租赁合同对房屋状况、合同解除、违约责任等事宜进行了明确约定。2022年2月,双方租赁关系终止,蒋某验收时发现房屋部分设施损坏严重,遂要求贾某进行赔偿。

然而,贾某不仅拒绝赔偿,还采取贴大字、门锁灌胶水等过激行为,导致房屋无法继续出租。对此,蒋某诉至法院,要求免退房押金,并要求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损失共计4.9万元。

庭审中,贾某提起反诉,要求蒋某返还押金及水电费等共计7259.39元。贾某认为,蒋某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。退房时,他已主动向蒋某提供其他沙发以作更替,但蒋某主动放弃,因此不同意要求更换新沙发的诉讼请求。

法院审理后认为,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。当然,租赁物自然损耗的,承租人无需承担赔偿责任。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,其擅自处置屋内沙发的行为侵犯了蒋某的合法权益。同时,蒋某将房屋出租获利,也应承担房屋及内部设施设备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。

法院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,酌定蒋某的相关损失为8000元。关于房屋无法出租的损失,法院认为,因蒋某未能提供有效证据,缺乏事实和法律依据,不予支持。

据此,法院判令承租人贾某赔偿房东蒋某物品损失费8000元,蒋某须退还贾某押金及水电费共计7147元。

法官提醒,承租人应妥善使用、保管房屋及屋内设施,当出现折旧和磨损情况时及时告知出租人,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。

## 法规集市 民法典相关规定

第七百一十条 承租人按照约定的方法或者根据租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损耗的,不承担赔偿责任。

第七百一十一条 承租人未按照约定的方法或者未根据租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损失的,出租人可以解除合同并请求赔偿损失。

第七百一十四条 承租人应当妥善保管租赁物,因保管不善造成租赁物毁损、灭失的,应当承担

赔偿责任。

最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条 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。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的,人民法院应当认定有效。

(法治日报)