

海口一房东未及时维修电器并拖欠物业费,被判退还承租人租金押金,律师提醒—— 租赁合同应明晰双方权责防纠纷

■本报记者 王巍

在房屋租赁市场中,承租人和房东常常会遇到各种问题,这些问题如果不能及时有效地解决,可能会导致租赁关系的紧张,甚至引发矛盾纠纷。近日,海口市中级人民法院就审理了一起因设施维修矛盾导致的房屋租赁合同纠纷案件,判决房东退还承租人5400元租金押金。

案件详情:房东不及时维修电器不退租房押金

2023年11月,吴刚(化名)与陈霞(化名)以及某房产中介公司签订了一份房屋租赁合同,约定陈霞将位于海口市的某处房屋出租给吴刚居住。当年12月,吴刚入住后,通过微信告诉陈霞,卧室的中央空调已不能启动,并表示后续会找物业维修。陈霞回复:“可以。”吴刚又向陈霞反馈物业称该房屋物业费尚未缴清,要求陈霞交纳,否则门禁卡也无法办理。且房内马桶也有问题,处于无水状态。陈霞则回复:“可以找楼栋物业服务管家解决。”吴刚对陈霞表示,物业称应先缴清物业费。随后,吴刚以马桶和空调未及时维修为由,要求协商解除租赁合同。陈霞则不同意解除合同,后又要求吴刚将房屋钥匙交给中介,称以钥匙交付时间作为终止合同的时间。而在吴刚交钥匙时,中介拒绝接收并要求吴刚交给物业,也向物业确认了钥匙是否返还。后因陈霞一直未退回押金及租金,吴刚将陈霞起诉至海口市秀英区人民法院。

秀英法院认为,吴刚在查看房屋后才与陈霞签订案涉租赁合同,双方认可按现状租房交付。吴刚仅以陈霞未能及时维修家具、家电等理由解除合同,不符合单方解除合同的条件。但在双方协商过程中,陈霞表示:“把房间钥匙交给中介,啥时候给到中介算啥时候您终止合同。”吴刚也按中介要求归还了钥匙。这种情况下,视为双方协商解除了合同。

秀英法院依法判决,陈霞向吴刚返还

租金及押金共计5400元。陈霞不服一审判决,向海口市中级人民法院提起上诉。经审理,海口中院认为一审判决并无不妥,驳回了陈霞的上诉,维持一审原判。

记者调查:因设施维修引发的租房纠纷不少

房屋租赁是一种非常普遍的民事法律行为。近日,记者走访海口市房屋租赁市场了解到,在房屋租赁相关纠纷当中,因设施维修导致的租房纠纷不在少数。

海口市民谢女士去年曾在海口市琼山区租下了一套两居室,租房前她与房东一起检查房屋的整体状况。“当时我们检查了屋内的家具和电器,我才签的合同。”谢女士说:“人住后,我们才发现马桶经常堵住,下大雨时,阳台的雨棚也漏水。这些是当时看不出来的,要住进去一段时间才能发现。房东认为是我们使用不当造成的。后来扯皮很久才退了租,也扣了我一部分押金。”

对于有租房需求的市民来说,提前检查房屋状况能有效避免出现相关纠纷。海口市民张先生曾多次租房,他告诉记者,很多租房者在租房时,都会遇到房屋设备需要维修的情况,也或多或少会遇到押金被扣等困扰。“最开始租房时没有经验,没仔细检查房屋,导致退租时说不清楚,这样的情况下只能让房东从押金里扣除维修费用。”张先生无奈地表示。

对于房东来说,在租房合同中规定好房屋设施损耗的赔偿问题,在一定程度上能避免由此产生的纠纷。市民赵女士最近出租了一套自有房屋。为了避免出现纠纷,她带着租客对房屋进行了全面检查,还在租房合同中对房屋损耗进行了明确的责任划分。“在合同中规定了双方的责任和义务,如果退租时出现问题,就按照合同规定进行处理。”她对记者表示。

在房屋租赁市场中,对于居间人来说,如何预防设施损耗导致的租赁纠纷呢?海口市海府路一房产工作人员告诉记者,目前租房市场一般采用“押一付三”的支付模式,租客在一次性支付三个月的房租时,还要支付一个月房租作为押金。在合同中也会进行相关约定。租客退租时,如果屋内设施是人为因素造成的,就会按照租赁合同规定,在押金中扣除维修费用。作为房产中介,也会提醒租客和房东,提前做好设施情况的相关详细记录,



AI漫画普法

必要时通过录像或拍照留存证据。

律师说法:双方应明晰各自权责,防止产生纠纷

房东与租户如何避免因设施维修等问题产生纠纷,并更好地维护自身权益呢?对此,海南终确律师事务所律师胡亚男表示,房屋租赁是引发纠纷的高发领域之一,建议承租人在签订租赁合同时就对出租人的维修义务和责任作出明确规定,在一定程度上能够避免双方在后续履行合同过程中产生相应纠纷。

在设施设备及房屋结构发生损坏时,针对出租人可能出现不维修、不及时维修或者无法修复的情况,根据《中华人民共和国民法典》相关规定,承租人一般可以采取如下处理方式,以保护自身合法权益:经承租人请求出租人未及时维修的情形下,承租人可以自行维修并请求出租人承担维修费用;若因维修影响承租人使用租赁物的,承租人有权主张减少租金或延

长租期;若出租人长时间不履行维修义务或始终无法完成修复工作,导致租赁房屋无法使用,那么承租人就有权主张解除合同。此时承租人首先需要审查租赁合同中是否就此约定承租人有解除权;若没有合同依据,则需证明出租人不履行或未全面履行维修义务给承租人使用房屋造成重大障碍,导致承租人合同目的不达,此时承租人才有权行使法定解除权。

胡亚男提醒,无论是出租方还是承租方,均应明晰各自的权责,找房或托管时要选择正规的中介公司,承租人在承租过程中要树立证据意识,例如在签订合同之前对相关设备进行检验,确认是否能够正常使用并对房间设备进行拍照录像,如果在使用过程中设备发生损坏,承租人对可损坏的设施设备进行拍照并标明日期、通知出租人履行维修义务的书面记录(如微信聊天记录)等,从而证明承租人所受损失的范围、需要进行维修的起始时间、出租方维修结束的时间等事实。

海口一对姐妹合资“炒房”,妹妹欲“退股”起诉姐姐要求偿还借款,法院—— 合伙投资未转为民间借贷关系,驳回上诉

■李成沿

案件详情:姐妹俩因未能将投资款转为借款对簿公堂

王芳(化名)和王丽(化名)是一对亲姐妹。2019年,姐姐王芳萌生了投资“炒房”的心思。因为资金有限,王芳便想拉妹妹王丽合伙“炒房”。

王芳打定主意后,将想法告诉了王丽,随后两人一拍即合。2019年4月23日,姐妹俩合资购买了位于海口市龙华区海秀中路的某房屋,房价共计144万余元,首付75万元。双方约定,王芳支付现金52.5万元,贷款16.5万元,王丽支付现金22.5万元,贷款46.5万元,双方各享有房屋产权的50%。房屋按揭月供全部由双方各自负责交清,王芳每月交付房屋月供1102.19元,王丽每月交付房屋月供3106.16元。双方共同行使所购房产的占有、出租、使用、收益等权利。

在购买当天,王丽通过银行转账25万元(剩余数额用于办理房屋手续)至王芳的账户,在微信聊天中,王丽多次询问王芳的支付房屋月供的事由,王芳也都一一作答。其间,王丽多次向王芳进行微信或银行转账支付房屋月供。

2021年9月,王丽因遇到经济问题,无法再支付房屋月供。此时因房价波动原因,海口二手房市场遇冷,王丽便想着不要房屋,自己投资的钱变成借给姐姐王芳的借款。双方多次协商后,王芳在微信上表示,可以将王丽的投资款转成借款,待房子满五年可以交易时将房子出售后,王芳按照银行定期利率计算连本带息还给王丽。王丽对此方案表示默认同意。

2021年10月,因房价下跌,双方对是否出售该房产未达成一致意见,王丽便将王芳诉至海口市龙华区人民法院,要求王芳返还借款28万余元并支付利息5万余元。

法院判决:合资购房未转为民间借贷关系

龙华法院经审理认为,根据民法典第四百九十条第二款之规定“法律、行政法规规定或者当事人约定合同应当采用书面形式订立,当事人未采用书面形式但是一方已经履行主要义务,对方接受时,该合同成立”,2019年4月23日,王丽与王芳协商共同投资购买房屋后,王丽在当天便向王芳支付房屋首付款25万元,王芳同意并接受了该款项,这时,王丽、王芳之间的口头合伙协议已成立并生效。

此外,王丽、王芳双方虽然未直接签署合伙购房协议,但双方基于投资的目的,合伙出资购买房屋,且共同分担首付款、房贷、税费、手续费及中介费,在多次协商签订合伙购房协议时,均对该房产的总价值、金额负担、产权份额等主要条款无异议,亦构成实质上的合伙投资关系。王丽仅依据银行交易明细及微信支付的转账电子凭证提起借款合同纠纷诉讼,但根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的解释》第十六条之规定,王丽应该就借贷关系的成立承担举证责任,而王丽至开庭为止都未能提供证据证明双方之间成立的合伙关系已经终止或解散,双方亦未就购房投资款转为借款达成合意。

龙华法院认为,王丽诉请王芳返还借款无事实和法律依据,不予支持,驳回王丽的诉讼请求。一审判决后,王丽不服,提起上诉。

近日,海口市中级人民法院经审理,认为王丽无法举证证明双方就案涉购房投资款已转化为借款形成合意,故双方就购买涉案房屋的款项并未转为民间借贷关系。最终,海口中院依法驳回上诉,维持原判。

律师提醒:亲人间钱款往来最好签订书面协议

在日常生活中,涉及钱款往来的事由中,亲朋好友间碍于情面或者亲密关系,往往只进行口头约定,不好签订书面协议。对此,海南瑞伊律师事务所律师陈积祯介绍,口头协议也具有法律效力。根据民法典的相关规定,当事人订立合同可以采用书面形式、口头形式或其他形式。只要口头协议的内容不违反法律和行政法规的强制性规定,双方在订立合同时意思表示真实,不存在欺诈、胁迫等情形,且合同内容不损害国家、集体或第三人的利益,不违背公序良俗,该口头协议就具有法律效力,受法律保护。

在该案中,根据我国法律,口头协议是可以作为合伙的依据,但需满足下列条件,各合伙人需有共同出资、经营、分享收益、分担风险的意愿,双方已实际进行了合伙经营活动。但是,口头协议容易引发证据难题,若发生纠纷,主张存在合伙关系的一方可能难以证明具体约定。认定口头合伙关系的具体条件共同出资、共享利润、实际经营等等,如果要证明存在口头合伙关系要提供磋商记录、出资凭证、分红凭证以及参与经营的相关证据。

陈积祯提醒,口头协议有较大局限性。由于缺乏书面记录,口头协议在取证和证明上较为困难。一旦发生合同纠纷,如果没有足够的证据支持,口头协议的有效性可能会受到质疑,尽管口头协议在法律上是有效的,但在实际操作中,书面协议通常更为可靠和有保障,所以,在日常生活中尽量签订书面协议。



小区车位设置不合理 该找谁解决?

三亚龙先生咨询:小区内的固定车位距离我家外墙仅0.5米,汽车进出车位时我都会闻到汽油味并听到明显的噪声,我认为这样存在问题。请问,我该如何解决呢?

解答:对于车位设置位置的问题,你可以向规划、住建等部门反映。对于环境污染问题你可以向城管、环保等部门反映。如果小区停车位不属于规划范围内,未经以上业主表决程序,停车公司擅自占用业主共有部位设置停车位,可以向所在小区的业委会、街道执法队、住房和城乡建设行政主管部门等反映,要求其停止侵害业主利益。如果该停车位属于规划范围内或经过法定程序设置,也可以向城管、住建、环保部门反映车位设置不合理产生的问题。

邻居往我家门口泼污物 可以起诉吗?

昌江黄先生咨询:从上个月到现在,邻居家人天天往我家地下室门口泼尿,导致地下室臭气熏天。请问,这种情况我们可以提起诉讼吗?需要提供哪些证据?

解答:你可以先报警处理。同时,你可以收集能证明对方相关行为的录音录像等证据,向法院提起诉讼。

你的邻居每天到你家地下室门口泼尿,严重影响了你们一家的正常生活。根据《中华人民共和国民法典》第一千一百六十五条和第一千一百六十七条规定,你的邻居因过错导致你的民事权益遭受损害的,可以提起民事诉讼要求你的邻居停止侵害、赔偿损失、恢复原状等。起诉时你需要准备的证据主要是能证明被告有关侵权行为以及相应后果的证据,包括邻居实施侵权行为的录音录像或证人证言、报警回执,以及你们遭受损失的相关证据,比如清洁费票据等。

同时,你邻居的这种行还属于寻衅滋事,你可以选择报警,公安机关在查清事实后,将对行为人进行相应处罚,报警也能起到固定证据的作用。

非婚生子女在父亲去世后 能继承祖父母的房产吗?

海口陈先生咨询:我大哥突然离世了,但他跟他人未婚育有一子。如今我父母均健在,打算立遗嘱。请问,未来如果发生纠纷,这个孩子对我爸妈的房屋有继承权吗?

解答:如果你父母不立遗嘱,你大哥非婚生子女有继承权,但非婚生子女的母亲没有继承权。

根据《中华人民共和国民法典》第一千零七十一条第一款规定,非婚生子女享有和婚生子女同等的权利,任何组织或者个人不得加以危害和歧视。也就是说,法律赋予非婚生子女和婚生子女相同的法律地位。第一千一百二十八条规定,被继承人的子女先于被继承人死亡的,由被继承人的子女的直系晚辈血亲代位继承。代位继承人一般只能继承被代位继承人有权继承的遗产份额。你父母目前不打算立遗嘱,如果之后过世发生继承,则属于法定继承中被继承人的子女先于被继承人死亡的情况。这种情况下,由被继承人子女的直系晚辈血亲代位继承应继承的份额。你大哥的非婚生子女属于你大哥的直系晚辈血亲,可以代位继承你大哥应继承的遗产份额。

夫妻离婚后一方抚养孩子 如何确定抚养费的给付金额?

临高郑先生咨询:我和前妻离婚了,但是我们有一个3岁的儿子跟着前妻,前妻向我索要抚养费。请问,我如何确定抚养费的给付金额?

解答:根据司法实践和相关法律规定,子女抚养费的数额,可根据子女的实际需要、父母双方的负担能力和当地实际生活水平确定。有固定收入的,抚养费一般可按其月总收入的20%至30%的比例给付。负担两个以上子女的抚养费的,比例可适当提高,但一般不得超过月总收入的50%。无固定收入的,抚养费的数额可依据当年总收入或同行业平均收入,参照上述比例确定。有特殊情况的,可适当提高或降低上述比例。

(李成沿整理)