|本版热线电话:63523314 63581010

出租人交付房屋与合同约定不符怎么办? 承租人被新房主清退要 怎么做?承租人擅自转租房屋如何应对?日前,北京市住建委联合市 二中院发布住房租赁典型案例、引导租赁双方了解法律知识、避免履 约纠纷。

市住建委、市二中院发布提示

住房租赁如何避"坑

□本报记者 盛丽



交付房屋不符合合同约定

2017年2月7日,某房地产经 纪公司 (以下简称某公司) 与王 某某签订《北京市房屋租赁合 同》,约定某公司将一房屋租与 王某某使用,租期至同年10月23 日。合同还约定如某公司交付房 屋严重不符合合同约定的,王某 某有权单方解除合同,且某公司 应向王某某支付违约金

正某某人住后,发现该窗式 空调发生故障无法使用。7月起, 多次拨打某公司服务电话报修, 但未予解决。8月9日,王某某要 · 求某公司履行维修义务,并申明 如到8月25日仍未解决,将根据 合同约定解除合同并要求某公司 承担违约责任。9月9日,王某某 向某公司发送《关于解约及退费 的告知函》,要求解除合同,并 要求某公司退还剩余租金、 卫生费,并承担违约责任。 王某某的租金已交至11月8日 后王某某向法院起诉,要求某公 司退还9月9日至11月8日的租金、 押金及卫生费,并支付违约金。

法院判决

某公司提供的窗式空调不具

备使用条件,致使涉案房屋唯一 通风口无法使用, 王某某多次主 张维修, 但未在合理期限内予以 解决, 涉案房屋存在的上述问题 已达到严重不符合合同约定、无 法正常使用的程度, 故王某某有 权单方解除合同。王某某要求某 公司按照合同约定支付违约金, 亦符合合同约定,予以支持。合 同解除后,押金及剩余期间的租金、卫生费应予退还。

法律提示

《中华人民共和国合同法》 第八条规定,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自己的义 务,不得擅自变更或者解除合 同。依法成立的合同,受法律保 护。第九十三条第二款规定,当 事人可以约定一方解除合同的条 件。解除合同的条件成立时,解 除权人可以解除合同。第一百零 七条规定, 当事人一方不履行合 同义务或者履行合同义务不符合 约定的,应当承担继续履行、采 取补救措施或者赔偿损失等违约

承租人被新房主清退

2016年7月28日, 高某与丁 某续签《北京市房屋租赁合同》, 约定高某续租丁某的房屋,租期 为2016年9月1日至2017年8月30 2016年8月底,丁某把房子 卖给张某,并办理了过户手续。 2016年9月6日,张某强行带人进 入房屋并留置人员于屋内直至9 月11日高某搬离房屋。高某的丈 夫9月6日从外地回京处理此事, 并于9月12日离京, 共计支付路 费1105.5元。9月11日,高某另

租房屋居住,并支付中介费6500 元。后高某诉至法院,要求丁某退还押金、剩余租金,赔偿中介 交通费1105.5元。 费6500元、

法院判决

根据买卖不破租赁的原则, 房屋产权的变更不影响租赁合同 的效力。张某与高某应继续履行 原租赁合同。高某称因张某的阻 扰其于2016年9月11日搬离了房 屋, 涉案房屋由张某实际占用。 丁某诉讼期间明确同意退还高某 未使用涉案房屋期间收取的租 金, 法院不持异议。因涉案房屋 已经过户给张某,丁某已经丧失 了对房屋处分的权利, 丁某占用 高某的押金缺乏依据,应予返 张某与高某履行《北京市房 屋租赁合同》过程中, 高某由于 张某的阻扰搬离了涉案房屋,根 据合同相对性原理, 高某所要求 的中介费、交通费均系张某违约 行为造成的损失, 其应向张某另 行主张.

法律提示

《中华人民共和国合同法》

第一百零七条规定, 当事人一方 不履行合同义务或者履行合同义 务不符合约定的,应当承担继续 采取补救措施或者赔偿损 失等违约责任。第二百二十九条 规定,租赁物在租赁期间发生所 有权变动的,不影响租赁合同的 《最高人民法院关于审理 效力。 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 十条规定,租赁房屋在租赁期间 发生所有权变动, 承租人请求房 屋受让人继续履行原租赁合同 的,人民法院应予支持。

承租人擅自转租房屋

2012年6月16日, 王某某 (出租人) 与赵某某(承租人) 签订《北京市房屋租赁合同》。 王某某将涉案房屋出租给 赵某某居住,居住最多不超过5 人; 租期自2012年6月18日至 2018年6月17日; 月租金为3000 支付方式为按年支付; 承租 人擅自将房屋转租给第三人的, 出租人有权单方解除合同, 收回 房屋,承租人应向出租人支付违 上述合同签订后, 王某某 将涉案房屋交付给赵某某,赵某 某向王某某支付了一年的租金, 之后租金未再交纳。租赁期间, 赵某某未经王某某同意, 房屋转租给多人。后王某某诉至 法院,要求解除合同,并要求赵 某某支付拖欠租金及违约金。

法院判决

双方合同明确约定, 承租人 擅自将房屋转租给第三人的,出 租人有权单方解除合同, 收回房 双方履行合同期间, 赵某某 擅自将其承租房屋转租他人系违 约行为, 赵某某应按合同约定承 担相应的违约责任。赵某某欠付 房屋租金, 王某某要求支付, 应 予准许。据此, 法院判决解除王 某某与赵某某签订的《北京市房 屋租赁合同》,并判令赵某某于

判决生效后七日内给付王某某所 欠租金并支付违约金。

法律提示

《中华人民共和国合同法》第 九十三条第二款规定, 当事人可 以约定一方解除合同的条件。解 除合同的条件成就时,解除权人 可以解除合同。第二百二十四条 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。

《商品房屋租赁管理办法》 (2011年建设部令第6号) 第十一 条规定, 承租人转租房屋的, 应 当经出租人书面同意。承租人未 经出租人书面同意转租的, 出租 人可以解除租赁合同, 收回房屋 并要求承租人赔偿损失。市住建 委等8部门印发的《关于加快发 展和规范管理本市住房租赁市场 的通知》(京建法 [2017] 21 号)规定,承租人不得擅自转租、合租,合同明确约定可以转 和、 合租的除外。承租人根据合 同约定转租、合租的,应当按本 办法规定办理住房租赁登记备 案。次承租人不得再次转租。

━【健康红绿灯】━

不同人群各有"适配牙膏"



①牙周炎患者首选药物牙 膏,因含有抗菌药物成分,可在 牙周炎发作期使用; ②牙齿感到 酸软的人,可使用脱敏牙膏,其 成分中添加了硝酸钾或氯化锶 等;③口腔有异味的人,可以选 用中草药牙膏; ④牙齿上有色素 黏附的人则应选用美白牙膏,这 类牙膏含有柠檬酸锌或羟基磷灰 石,有一定的清洗色素作用。

凹槽深的桃子更甜



怎样挑到好吃的桃子? 1.看 果梗,绿色果梗的更新鲜,凹槽 越深越甜。2.掂分量,大小差不 多的情况下,重一点的更甜。3. 看果皮, 选无斑、无虫蛀、表皮 无伤的。4.试软硬,捏起来紧实 的更好。5.闻味道,香味浓的更 甜, 尤其是油桃。

红灯

周末补觉会让人发胖



以为周末多睡一点能解除-整周的疲劳? 一项研究表明, 周 末补觉会让人发胖, 甚至比睡眠 不足还糟糕。美国科罗拉多大学 的研究人员表示,工作日睡不 够、周末补觉的人通常会比持续 睡不够觉的人吃更多零食, 这不 仅让人变胖, 还增加了患糖尿病 的风险。

吃得快比吃得油更易胖



一项研究表明,在热量水平 差别不大的情况下,"快食"者与 吃饭速度正常者相比, 发胖风险 高了4.4倍,吃饭快的男性比女性 受影响更大。研究人员指出,与喜 食油腻、吃太饱等其他进食习惯 相比,吃饭过快更影响体重。专家 建议一口饭尽量嚼20-30次。

生活资讯 夏季如何使用酒精消毒剂

疫情防控需要, 洒精消毒 剂等防疫消毒用品使用量大增。 由于夏季气温较高,酒精消毒

剂等消毒用品极易挥发,如果储存使用不当,极易带来安全 风险。对此,北京市应急管理 局发布安全提示:

市民应购买民用小包装消 毒产品,单瓶包装不宜超过500 毫升,不要在家中大量囤积消

机动车内空间狭小密闭, 长时间阳光下直晒, 机动车内

□本报记者 刘欣欣

温度很高,不宜在机动车内使 用、存放酒精消毒剂。

消毒产品使用后,必须将 瓶盖拧紧,并存放于阴凉、通 风处,严禁敞开放置。

切勿将酒精消毒剂存放在 阳台、灶台等热源环境中,并 应与氧化剂、酸类、碱金属、 胺类等物品分开存放。

使用酒精消毒剂消毒时,

应当诵过擦拭的方式清洁物体 表面, 尽量不要采用喷洒的方式, 并要确保良好诵风。

室内大面积喷洒消毒剂后, 人员不要在室内滞留, 并注意 开窗通风换气。

配制、使用84消毒液、 氧乙酸消毒剂等含氯消毒剂时, 应佩戴口罩和手套,避免直接 接触皮肤。

84消毒液要单独使用,不要 与其他消毒剂混合使用,以免发生化学反应,产生有毒气体。

使用酒精消毒剂意外引燃 时,可使用干粉灭火器、二氧化碳灭火器等进行灭火;小面 积着火可用湿毛巾、湿衣物覆 盖灭火

皮肤沾染含氯消毒剂原液 时,应立即用大量流动清水冲 洗; 眼部溅到含氯消毒剂时, 要用清水或生理盐水连续冲洗, 并迅速送医院治疗。