

# 大学毕业生租房应注意哪些事项?

如果用人单位不提供住宿，租房就成为不少大学毕业生离开校园后要谨慎面对的事。由于缺乏社会经验，他们可能很难马上找到价格合理、租期合适的住房，还可能在找房、租住过程中遇到这样那样的问题。近日，北京市房山区人民法院通过梳理已审结的房屋租赁典型案例，通过以案说法的方式告诉大家应当如何理性租房。

## 案例1 多家中介挂牌出租同一房源，承租人可选最具性价比中介

2021年7月，大学毕业生李某来到用人单位后被告知不提供住宿，他与从事房地产经纪服务的A公司工作人员石某取得联系，石某为他推荐了一套住房并带他查看了该房屋。李某看房后表示满意，向石某表达了租房意向。石某与房东沟通后，决定与李某协商签约事项，但李某一直拖延不签约并向中介费用优惠等问题。随后，石某得知李某已从其他中介公司租了该房屋。

A公司认为，李某的行为属于“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。

李某表示，租房人在租房前会跟随多家中介多次前往现场实地看房。他本人与房东均未与A公司签署任何形式的独家委托协议，涉案房屋已在多家中介机构挂牌出租。在签订合同前，他没有通过A公司获取房东信息，更未与房东直接签订房屋租赁合同。因此，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，李某通过其他中介公司也获得该房源信息并最终促成交易。在多家中介公司均向李某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，遂判决驳回A公司的诉讼请求。

## 法官说法

《民法典》第965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，李某有权选择最满意、最合适的中介为其提供优质服务，并通过中介与房东订立合同。因现有证据并不能证明李某租房是利用了A公司提供的信息和机会，故李某的行为不构成“跳单”违约。

## 案例2 违章建筑租赁合同无效，承租人可主张出租人赔偿损失

2022年7月，刚刚大学毕业的刘某与房山区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。同年9月，该房屋被认定为违法建设并依法拆除。而刘某在房屋内存放的笔记本电脑、书籍等物品，因房屋突然被拆未妥善存放造成严重损失。

刘某多次与王某协商赔偿事宜未果，遂诉至法院，请求判令房屋租赁合同无效、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、运输费共计2万元。

王某表示，其与刘某之间有口头约定，明确告知涉案房屋将要拆迁，如果拆迁可提供其他房屋供刘某继续租用。王某于拆迁前3日通知刘某，并在拆迁后为刘某另外租赁了新的房屋。

法院认为，王某出租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无效，刘某主张返还预付租金具有事实和法律依据，应当予以支持。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。因王某未依约提供合法适租的房屋，导致涉案租赁合同为无效，王某对此存有错误，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，判决王某返还刘某预付租金、赔偿刘某搬家费等共计1.5万元。

## 法官说法

根据相关司法解释，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157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。

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。

## 案例3 承租人应妥善保管租赁物，退租时损毁房屋应赔偿

2019年6月，贾某大学毕业后租住在房山某小区，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。为此，蒋某诉至法院，要求不退还房屋押金，且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共计4.9万元。

庭审中，贾某不认可蒋某的诉讼请求并提起反诉，要求蒋某返还押金及水电费等7259元。贾某认为房东配备的沙发因年限长及自然损耗无法正常使用，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进行更替，但房东主动放弃，因此不同意房东更换新沙发的诉讼请求。

法院认为，当事人应当按照约定全面履行自己的义务，遵循诚信原则。关于屋内物品损失，贾某在承租房屋期间处理了房东提供的沙发，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予酌定赔付，故蒋某主张的以押金冲抵违约金缺乏合同依据，予以驳回。因此，判令贾某赔偿房东蒋某物品损失8000元，蒋某退还承租人贾某押金及水电费7147元。

## 法官说法

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。如未做到上述义务，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。

何栋华 房山区法院

## 妹妹冒名姐姐求职 单位能否拒付工伤待遇?

编辑同志：

因我的身份证遗失，我在入职一家公司时使用了我双胞胎姐姐的身份证复印件，并按照她的信息填写了登记表等。此后，公司曾要求我提供身份证原件，我就继续用我姐姐的证件搪塞。由于无法通过我的相貌与身份证中的照片辨别真假，且通过查询身份证确实与我的陈述与填报的内容相符，公司遂将我录用并办理了工伤保险。前几天，我在上班期间不幸发生工伤，相关部门在处理此事时却以我“冒名顶替”他人为由，不承认我是公司员工，且拒绝给予工伤待遇。

请问：我能否要求公司承担全部工伤保险待遇？

读者：肖芸芸

肖芸芸读者：

你不能要求公司承担全部工伤保险待遇。

《劳动合同法》第八条规定：“用人单位招用劳动者时，应当如实告知劳动者工作内容、工作条件、工作地点、职业危害、安全生产状况、劳动报酬，以及劳动者要求了解的其他情况；用人单位有权了解劳动者与劳动合同直接相关的基本情况，劳动者应当如实说明。”即如实说明与劳动合同直接有关的基本情况是劳动者的法定义务，这些基本情况包括姓名、性别、民族、出生年月、身份证号等具有区别于他人的基本信息。同时，用人单位作为用工主体，对劳动者入职信息也负有审核、管理责任。

与之对应，劳动者以虚假身份与用人单位签订劳动合同的责任承担，应以双方是否存在过错来确定：

一方面，如果因劳动者提供虚假身份，导致用人单位为其办理的工伤保险关系无效，在用人单位已履行必要的审查义务，不存在疏忽大意等过错的情况下，劳动者应当为自身的欺诈行为“买单”。但基于劳动者已与用人单位存在事实劳动关系，工伤待遇中本应由用人单位承担的部分如停工留薪期工资、停工留薪期护理费、伤残津贴、一次性伤残就业补助金等，由于该部分费用不因工伤保险关系无效而影响，用人单位仍应承担。

另一方面，如果用人单位未履行必要的审查义务或没有为劳动者办理工伤保险，则照样承担赔偿责任。结合本案，正因为公司在你入职前填写登记表后，曾要求你提供身份证原件，你虽已提供但却继续弄虚作假，而且由于你与你姐姐系双胞胎的特殊情况，使得公司无法从你的相貌与身份证中的照片加以区分，通过查询身份证也确实与你陈述与填报的相符，意味着公司并无过错，由于公司已经为你办理工伤保险，你自然无权苛求公司。

廖春梅 法官

# 享受高温津贴，一般应以建立劳动关系为前提

读者王常有致电本报说，他是一名水电安装工，常年在多家装修公司揽活打零工。近日，他从视频中看到高温天气应为施工人员发放高温津贴，便咨询工程队老板。老板解释说他不是固定人员，临时用工不发放高温津贴。

他想知道：老板的答复符合法律规定吗？

## 法律分析

对于高温津贴，原国家安全生产监督管理总局、人社部等四部门联合下发的《防暑降温措施

管理办法》第17条规定：“劳动者从事高温作业的，依法享受岗位津贴。用人单位安排劳动者在35℃以上高温天气从事室外露天作业以及不能采取有效措施将工作场所温度降低到33℃以下的，应当向劳动者发放高温津贴，并纳入工资总额。高温津贴标准由省级人力资源社会保障行政部门会同有关部门制定，并根据社会经济发展状况适时调整。”

通常情况下，劳动者享有高温津贴需要满足劳动关系、高温

和岗位三个条件：即与用人单位存在劳动关系；室外35℃以上和室内33℃以上；常见的岗位有室内高温电焊工、室内厨师、室外修路员工、装卸工、露天环卫工人等。从上述规定可以看出，高温津贴一般适用于存在劳动关系、属于劳动者的工资组成部分。

相对于劳动关系，劳务关系则属于平等民事主体之间的关系，雇员与雇主就劳务内容、劳务费等经过平等协商达成一致后，雇员按照协商好的内容提供劳务、雇主接受劳务成果并经验

收合格后支付劳务费。与劳动关系相较，劳务关系中的双方法律地位趋向平等。一般来说，劳务关系中费用如何支付要看双方的约定，相关法律法规并不对此作出限制。

至于王常有是否可以领取高温津贴，主要看其与雇主之间是劳动关系还是劳务关系。如果在各个家装工程中揽活安装水电是受雇于个人，一般来说个人与个人之间建立的就是劳务关系，就不享有高温津贴待遇。

张兆利 律师