

好好的房子被打隔断、交了定金住不上房、黑中介设下陷阱……租房季来临,如何保障自身权益广受关注——

房屋租赁,这份合同你会签吗?

阅读提示

随着疫情防控常态化,开学季、毕业季来临,低迷了半年的租房市场,又开始活跃起来。因租房引发的那些糟心事儿逐一出现:好好的房子被打了隔断、租了房子上不成学,还要小心黑中介花样的陷阱合同。法官提示:租房合同谨慎签。

本报记者 曹胡

随着疫情好转和开学季、毕业季的来临,住房租赁市场又开始活跃起来,与此同时,合同陷阱、租户与房东的纠纷等糟心事也逐一出现。租房签约时,租户应注意哪些内容才能规避风险?房东又该如何维护自身权益?

房子被打隔断——房东吃了一堑

2019年1月,青岛的高小姐一套闲置的房屋租期已满,当她前去收房时,房屋内的景象令她吃惊:原本两室一厅的房间打上隔断变成了三居室,承租人当起了二房东,把房间分租给了三户人家。此外,原本精装修的木地板上已经出现了各种坑,墙面上胶带粘贴的痕迹难以去除,橱柜里塞满了废弃的矿泉水瓶和塑料袋。

当她找到之前的租客提出把房屋打扫干净时,租客却告诉她打扫房子不是自己的义务。无奈之下,高小姐只能自己一点点把家里收拾干净,更换破损的家具。“此前与租客签订合同时,以为只有一户人家来租住,没想到最后是二房东把房子分租给了别人。此外我也并未在合同里明确要求租户保护屋内的家具、搬走的时候将房屋打扫干净。这也算是给自己一个教训,今后要在合同中写明约定内容,并定期前来看房子。”

正如高小姐一样,虽然在房屋租赁中,房东多数处于主导地位,但也难免会遇上糟心的事情。为了避免后期维权困难,租房合同一定要签明。

近日,北京市海淀区人民法院对一起租房合同纠纷案做出判决。原告李先生称,因



称遇上了长租公司跑路情况。

一位租客表示,自己4月1日与该公司工作人员于租房地点签订为期一年的合同,按合同内容缴纳了1年的租金加1月押金,总金额20800元。但8月7日房东告诉他,中介公司没有付给房东7月和8月的房租,因此,最迟8月20日就要收回房子。此后,租赁双方联系不上长租公司的人,办公地点也人去楼空。

随着租赁市场的发展,长租公寓受到越来越多租客的喜爱,但与此同时,数家住房租赁企业因采取“高进低出”“长收短付”经营模式爆仓跑路现象也不少见,最终房东、租客双方利益受损。

业内人士提醒,租客在签订房屋租赁合同时,要特别注意其中的租金支付期限和方式条款,尽可能在合同中约定按月或最长不超过按季支付租金,警惕一次性预付3个月以上租金给予租金打折的诱惑,不要一次性预付较大数额的租金,防范住房租赁企业在租期未到时便卷款跑路或倒闭,而原房东因收不到租金不让居住。

此外,签订合同时,还应小心黑中介名目多样的“陷阱”合同。采访中记者发现,有些租房合同只有1页,有些则长达10页。有些合同中写明水电、物业费等基础费用,有些还标出了卫生费、排污费等各式项目,且部分费用项目不明。

2018年,刚大学毕业的小王曾被黑中介设下的“卫生费”坑害不浅。“合同中卫生费一栏为空白,我以为这与我无关,便没有在意。后来连续有三个中介给我打电话,要求我交卫生费,费用从一开始的356元涨到1000多元。”当小王想拒交卫生费时,中介便威胁不交该项费用就别想拿回中介费。

如今,许多地区已经出台租房合同网签备案规定,在一定程度上保护了消费者免受黑中介的坑骗。中国人大大学法学院教授刘俊海提醒租房者要选择有资质的正规中介或是房屋租赁企业,合同应尽量采用房地产主管部门发布的房屋租赁合同示范文本,签订合同前要仔细阅读合同条款。此外他表示,仅仅网签备案还不够,“还应建立联合惩戒失信制度,提高黑中介违法成本。”

经营需要,其委托中介公司寻找房源,经介绍与王先生于2017年9月3日签署《定金收付书》,约定2017年12月15日签署《房屋租赁合同》,但因王先生隐瞒房屋实际面积等原因,最终导致没有如约达成租赁合同,后房屋又被出租他人使用,故李先生诉至法院,要求解除2017年9月3日李先生与王先生签署的《定金收付书》;王先生双倍返还定金10万元。

法院经审理后认为,李先生签订定金合同当天对房屋进行了实地考察,王先生也出示了房屋产权证原件供李先生核实,李先生认为房屋里外面积与实际不符,因其未尽到谨慎核实义务所致,没有证据证明王先生存在故意告知虚假情况或故意隐瞒真实情况。最终李先生要求王先生双倍返还定金的诉讼请求,法院不予支持。

房屋租赁过程中,人们经常会采取约定的方式保障租到满意的房子。但法官提醒,租户签订约定金合同之前,应当充分谨慎地调查查明房屋的真实状况从而判断其是否符合对方描述。如果因为疏忽和遗漏而在交纳定金之后发现意向租赁的房屋存在问題,此时维权也会相对处于被动状态。

租了房却上不成学——租户有苦难言

近日,开学季来临,北京市第二中级人民法院通报了一起学校周边房屋租赁纠纷典型

案件。案件显示,为解决孩子上学问题,租户王某与户主曲某签订房屋租赁合同,并约定曲某明年协助王某孩子入学。可之后,曲某通知王某该房要出售,租赁合同到期后不再续租,也无法配合王某孩子的上学核验。王某认为曲某的行为导致他订立房屋租赁合同的合同目的不能实现,构成违约,诉至法院。

北京二中院民二庭副庭长梁立君分析说:“王某对合同约定的租赁期限系明知,对于孩子办理入学核验所需要的期限亦应自行尽到足够的注意义务,但双方并未就协助孩子办理入学核验的具体期限进行明确约定。在王某未能举证证明为孩子办理入学核验系双方当事人合意的情况下,要求房主在租赁合同到期后继续承担该义务,明显加重了房主的合同责任,对曲某显然不公。”最终,法院判定,对王某要求赔偿的请求不予支持。

梁立君介绍:“房屋租赁合同中所约定的事项应具体明确,否则存在无法实际履行的风险。”

法官赵胤晨提示,即使口头达成的约定也要落实在书面。“租赁双方要妥善保存好租赁合同及押金凭证,注意就合同事项,明确双方权利义务,以免发生不必要的争议。”

长租公司跑路——当心黑中介

近日,成都多名租客和房东在网上发帖

重签劳动合同后遭遇降职,我该怎么办?

本期主持人 本报记者 李润利

读者来信

编辑您好!

2013年4月,我与福建省泉州市一家网络商务公司签订了劳动合同,约定岗位为市场营销,合同期限到2018年为止。合同期间,我参加了公司管理职位竞聘,竟得了公司部门副经理职位,月工资基数标准达到8800元,聘期到2020年7月31日止。

2018年,我与该网络商务公司有股东关联关系的另一家招标公司签订了新的劳动合同,约定为管理岗位,合同有效期到2021年3月31日,月工资基数标准为1500元。但新合同生效后我始终干的是网络公司的活,我的工资也统一由原公司按照副经理的工资标准发放。今年8月8日,我收到了网络商务公司发给我的岗位调整通知,把我的工作岗位调整为产品经理,月工资只有不到4150元。

公司擅自调岗降薪的行为是否违反了劳动合同法相关规定,我又该如何维权?

福建 谢欣

为您释疑

谢欣您好!

您的问题涉及两个方面,一个是重新签订劳动合同之后,谁与您建立劳动关系;二是如果原公司与您仍有劳动关系,公司单方面调岗降薪是否违反劳动法。

鉴于您重新签订劳动合同后,仍从事原公司的有关工作,且每月工资仍由原公司发放,因此在作证材料充分的前提下,可以认定该网络商务公司与您存在事实劳动关系。

法律规定,用人单位与劳动者协商一致可以调岗。但《劳动合同法》第四十条也间接赋予了用人单位单方进行工作调整的权利:有下列情形之一的,用人单位提前三十日以书面形式通知劳动者本人或者额外支付劳动者一个月工资后,可以解除劳动合同:(一)劳动者患病或者非因工负伤,在规定的医疗期满后不能从事原工作,也不能从事由用人单位另行安排的工作的;(二)劳动者不能胜任工作,经过培训或者调整工作岗位,仍不能胜任工作的;(三)劳动合同订立时所依据的客观情况发生重大变化,致使劳

动合同无法履行,经用人单位与劳动者协商,未能就变更劳动合同内容达成协议的。

若你们在劳动合同中,未对调岗作出约定,且网络商务公司没有证据证明以下任一情况:1.医疗期满,您不能从事原岗位。2.您不能胜任工作。3.公司客观情况发生重大变化,那么网络商务公司没有权利调整您的工作岗位。

用人单位合法合理单方调岗,还需要满足4个判断标准:1.调岗是基于用人单位的生产经营需要或因劳动者个人能力、工作态度等因素导致,即调岗具有必要性。2.调岗前后工资待遇应当持平。3.调岗后是否增大了劳动者的劳动成本,这里主要是指工作岗位地理位置的变更不应给劳动者照顾家庭、上下班的工作成本造成更大的负担。4.调岗行为不具有侮辱性和惩罚性。

基于网络商务公司可能存在无故调岗且大大降低了劳动报酬的事实,您可向网络商务公司提出不同意调岗降薪的诉求,通过协商解决争议;也可向网络商务公司所在地或合同履行地的劳动人事争议仲裁委员会申请劳动仲裁,请求撤销岗位调整通知。

福建金磊律师事务所 黄家炎



赵春青 绘

吃午饭返岗途中遇车祸,工伤!

本报记者 李国

邓某是重庆开州区一家超市的售货员,租住在开州区云枫街道平桥社区。超市对员工实行白、晚班两班制管理,白班时间为7:30-14:30,晚班时间为14:30-21:30,每班7个小时。上班期间,超市没有为员工提供伙食,但提供每位员工40分钟的轮流吃饭时间。

2018年8月30日,邓某在超市上白班。当日中午,邓某回家吃饭后,返岗途中遭遇车祸,警方认定其无过错。邓某认为自己是在上下班途中遭遇车祸,应被认定为工伤。而超市方认为,邓某并不是在正常上下班途中,也非因工作原因受伤,不应认定为工伤。

目前,经当地人社部门仲裁认定和法院审理判决,邓某因吃午饭返岗途中遇车祸,被认定为工伤。

案情回顾

2018年8月30日中午,邓某回家吃饭后,驾驶电动车从家中出发,到超市上班,途经开州区桔乡路与盛山街交叉路口时,与李某驾

驶的一辆轻型货车发生碰撞,邓某受伤,被送往医院治疗。

经诊断,邓某有骨折,还有多处软组织擦伤。开州区公安局交通巡逻警察支队云枫勤务大队认定,邓某对该次交通事故无责任。

去年1月初,开州区人社局受理了邓某的工伤认定申请,认定邓某符合《工伤保险条例》第十四条第六项之规定,属于工伤认定范围,予以认定为工伤。

超市方不服,将当地人社局告上了开州区人民法院,并请求法院依法撤销其认定工伤的决定。

庭审过程

今年6月,法院对该案进行了公开开庭审理。庭审期间,超市方提出,邓某发生伤害事故时间是中午12时30分,不是在正常上下班途中,且不是因工作原因受伤,不应认定为工伤。

开州区法院一审认为,邓某作为超市职工,每班连续工作时间长达7个小时。期间,超市只提供吃饭时间,不提供伙食,邓某为解决正常生理所需的事项应予支持,而中午就餐问题属于正常生理需要和身体健康需要,

并非私自外出。

邓某发生交通事故的时间是2018年8月30日中午12时30分,发生交通事故的地点在开州区桔乡路与盛山街交叉路口,在邓某家与超市之间,邓某发生交通事故后还专门打电话让同事为其顶班,足以说明邓某从住处到超市的目的是为上班,不是为其他私事。

超市方虽提出开州区云枫街道平桥社区不是邓某住所,但未提供证据佐证,故邓某从开州区云枫街道平桥社区到超市的路上应认定为合理上下班路线。

审判结果

法院认为,邓某在上班途中受到非本人主要责任的交通事故伤害,按照《工伤保险条例》第十四条第(六)项规定,应当认定为工伤,故开州区人社局认定其受伤性质为工伤并无不当。综上,开州区法院依法判决,驳回超市的诉讼请求。

近日,开州区法院一审判决当地某超市不服开州区人力资源和社会保障局工伤认定纠纷案败诉。超市不服,提出上诉。截至发稿时,超市方已自动撤诉。

驶的一辆轻型货车发生碰撞,邓某受伤,被送往医院治疗。

经诊断,邓某有骨折,还有多处软组织擦伤。开州区公安局交通巡逻警察支队云枫勤务大队认定,邓某对该次交通事故无责任。

去年1月初,开州区人社局受理了邓某的工伤认定申请,认定邓某符合《工伤保险条例》第十四条第六项之规定,属于工伤认定范围,予以认定为工伤。

超市方不服,将当地人社局告上了开州区人民法院,并请求法院依法撤销其认定工伤的决定。

今年6月,法院对该案进行了公开开庭审理。庭审期间,超市方提出,邓某发生伤害事故时间是中午12时30分,不是在正常上下班途中,且不是因工作原因受伤,不应认定为工伤。

开州区法院一审认为,邓某作为超市职工,每班连续工作时间长达7个小时。期间,超市只提供吃饭时间,不提供伙食,邓某为解决正常生理所需的事项应予支持,而中午就餐问题属于正常生理需要和身体健康需要,

法官说法

该案争议的焦点有二:一是车祸时间在吃饭的时间点,不在正常上下班途中算不算工伤?二是外出原因和行走路线是否符合工伤认定条件?

工伤认定最关键的两个要点就是“合理时间”和“合理路线”。从现有的证据看,邓某住处离工作地点不远,骑车仅需3分钟左右,在超市不提供工作餐的情况下,员工为了节约生活开支而回家吃饭亦属合情合理。从行走路线来看,邓某也仅是从住处到单位。因此,用人单位在员工上班期间不提供伙食的前提下,员工在正常吃饭时间按惯例回家吃饭后,往返途中出了交通事故受伤,应当认定为工伤。

称骑车时车闸失灵受伤却无法证明关键因果关系

用户向摩拜索赔因证据不足被驳

本报讯(记者周倩)近日,天津的张女士在骑行摩拜单车时因车闸失灵导致自己受伤,将北京摩拜科技有限公司诉至法院,要求赔偿医疗费、误工费等共计1.8万余元。日前,北京市海淀区人民法院审结了此案,因张女士未提供证据证明其受伤系摩拜单车故障所致,法院判决驳回了张女士的诉请。

张女士称,其在天津市南开区东马路与北马路交叉口附近骑行摩拜单车过程中,车辆前后车闸失灵,导致其摔伤,右手虎口处经就医缝合数针。事故发生后,摩拜公司投保的保险公司赔偿支付了部分医疗费,其为治疗伤情还产生了误工费、营养费。且因其职业为蛋糕师及蛋糕授课讲师,受伤部位为右手虎口处,治疗期间一直为自己职业前景担忧,摩拜公司应支付精神损害抚慰金。

被告摩拜公司认为,公司提供的自行车是正常的,经过权威部门检测鉴定的车辆,车把转向系统是符合国家有关自行车安全标准要求的,骑行记录也显示为正常车辆,不存在安全故障。

根据《摩拜单车服务协议》的规定,如果涉案自行车存在制动故障张女士应在骑行前检查出来,不应再使用故障自行车,并且涉案自行车在张女士骑行后很短时间内还有其他用户正常骑行,车辆一直处在正常运营状态,属于正常车辆,不存在安全质量问题;且张女士所提供的证据不能证明摩拜公司对于张女士受伤负有过错,更无法证明张女士受伤与使用摩拜单车之间存在因果关系。

法院经审理后认为,张女士虽有使用摩拜单车的事实,但并无直接证据显示其受伤系因摩拜单车故障导致,而通过摩拜公司提交的涉案车辆骑行记录显示,在张女士使用涉案车辆之后不久该车辆亦有数次正常的骑行记录,依据现有证据无法证明张女士受伤系由摩拜单车故障所致,故对于张女士基于此提出的相应诉讼请求,均予以驳回。最终,法院做出上述判决。

据悉,宣判后,双方当事人均未上诉。

超市购物受伤,消费者如何维权?



案情回顾



李女士到超市购物,在排队结账时,因地面积水,超市没有及时清理,滑倒摔伤,导致右手骨折。



李女士住院5天并手术,经司法鉴定构成十级伤残,误工期为120日,护理期为60日,营养期为90日;后期治疗费用约为10000元。



李女士认为,自己摔伤,超市应对此负责。



法院在核实确定李女士的各项实际损失后,最终判决超市赔偿李女士105297.31元。

法条释疑

