

# 一到晚上,出租屋里就飘来油烟味

## 租客能否解除合同? 法院这么判

本报记者 陈贞妃 通讯员 滨法

刚租的公寓,一到晚上就油烟弥漫。住了两个月想要退租,房东却拒绝退还押金。近日,杭州的一名租客将房东告上了法院。

2022年8月,大学刚毕业的郝先生以2900元每月的价格,在滨江区租赁了一间公寓房,约定租期为一年。租赁合同签订后,郝先生根据房东要求支付了3个月租金8700元以及押金2900元。

可刚入住没几天,郝先生就发现自己租住的公寓根本无法正常居住。“一到晚上,房间里就全是油烟味,呛鼻子辣眼睛的。”郝先生说,公寓楼下有很多餐饮店。有卖炸鸡的,还有卖烧烤的,油烟全从窗户飘入屋内。为防止油烟,郝先生甚至购买了胶带纸密封窗户缝隙,还购买了活性炭,但均无济于事。时间一长,屋内被子

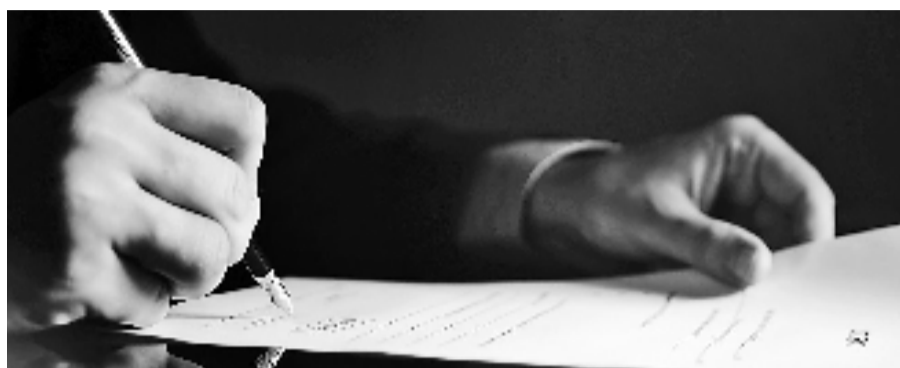
衣服宠物身上均沾满了油烟味,实在无法忍受。

居住近两个月后,郝先生通知房东解除合同并搬离了房屋,同时要求房东退还押金2900元及赔偿费用损失115元。但房东拒绝退还,双方始终无法协商一致,最终对簿公堂。

房东表示,出租的房屋并无质量问题,房屋内有油烟是楼下餐饮商户引起的,自己并不存在违约行为,并且没有检测报告证明屋内油烟是否会影响到人的身体健康。郝先生提前解约,造成了中介费和房屋空置费损失,郝先生应当支付押金作为违约金。

杭州滨江区法院经审理后认为,根据民法典,租赁物危及承租人的安全或者健康的,即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格,承租人仍然可以随时解除合同。

该案中,出租人提供的出租房屋存在



油烟味,长期居住显然会危及承租人郝先生的身体健康并影响其正常居住。虽然屋内油烟系楼下从事餐饮经营商户产生并通过窗户等侵入房屋所致,而非出租房屋主体结构及设施等本身存有质量问题,但这并不免除出租人应提供不得危害承租人身体健康适合于正常居住的租赁物这一法定义务。

郝先生提出房屋内存在油烟味,在近2个月内,出租人并没有采取诸如要求相关餐饮经营商户停止侵害、排除妨害等合理措施来消除影响,故郝先生有权解除合同并要求返还押金、赔偿损失。

法院判决出租人退还郝先生押金2900元,以及郝先生为减少油烟影响支出的合理费用115元。

# 男子网恋“警花”花掉50多万元

## 真相令他崩溃

本报首席记者 许梅

云和一男子,痴心网恋“警花”,两年内花光50多万元真金白银。因为钱不够花,这其中甚至有30余万元是他向16家网贷平台贷的款。

怎奈一腔热血换来的,却是一场精心策划的骗局。

## 邂逅白富美“警花”

2020年6月,家住云和县的赵先生通过某交友App结识了一个女孩。照片上,女孩有美丽姣好的面容,身着警服英姿飒爽。赵先生随即主动和对方打了招呼,还在App上每天定时喂养对方的电子宠物。几次互动后,两人慢慢熟络起来。

聊天中赵先生得知,女孩名叫小静,江苏盐城人,是一名警察,家境优渥。女孩父亲从事房地产生意,可谓妥妥的“白富美”。不过,小静看起来并不开心,她说自己因抑郁症目前在家休养,且因为之前曾被骗100万,家里人控制了她的经济支出。

熟络后,小静通过文字、语音、通话等,对赵先生关怀备至。后来,赵先生和

她互相添加了QQ和微信,并确立了网上恋爱关系。

## 陷入热恋频繁转账

此后,两人如热恋般的情侣,畅想着未来美好的生活。

交往了一段时间,一次聊天中,小静提出想让赵先生转点钱给她买酒。对于女友的要求,赵先生想都没想,马上转了1000元钱过去。

随着交往深入,两人聊起彼此的家庭,赵先生无意间透露,自己父亲曾有案底。小静说,如果以后两人结婚有了孩子,这可能会影响孩子的前途。不过,因为自己在公安机关上班,她可以找关系弄到“清白户口”。于是,为了这个还没影的孩子,赵先生先后给小静转账6万元。

“结婚要有自己的婚房,还能接你母亲一起来生活。”未来的甜蜜生活,自然少不了婚房。小静提议,他们两人要早做打算,共同存钱买房,让赵先生每月转给她5000元。

看女友这么温柔体贴,又一心一意为两人的未来打算,赵先生感觉幸福的婚后生活正在向自己招手,多次给女友转账买房。

## “表姐”如约而至

小静的美丽体贴彻底俘虏了赵先生的心,加上孩子、婚房都已经提上日程,赵先生便提出想要和小静见面。

让赵先生高兴的是,小静没有拒绝,但她说,自己表姐听说他们的恋情后,主动提出要给她“把关”。

2021年6月底,小静的表姐如约来到云和,与赵先生见了面。正当赵先生以为通过了表姐的考验,再次提出见面后,女友小静却传来坏消息。

小静告诉赵先生,自己的父母遭遇车祸去世,留下了300多万元的遗产,

但是办理相关手续需要费用,自己手里的钱不够,问赵先生能不能帮她凑足手续费,等这些手续办妥,她就带着遗产投奔赵先生。见女友家中突遇变故,赵先生怎能不伸手相助,于是又陆续给对方转账。

这以后,赵先生担心小静,平日里更体贴有加,期待着小静尽快来到自己身边。

一天,当赵先生觉得小静心情好了一些,再次提出见面时,小静又告诉了他一个秘密。小静说,她手上有9条人命,暂时不宜外出走动,并且需要一笔钱处理后续,比如处理尸体,安抚家属等等。

赵先生仿佛吃了爱情的迷药,对小静所说的一切都信以为真,多次给女友转账。

根据两人的聊天记录,在网上交往的过程中,小静以各种理由让赵先生掏钱,比如买手机、买礼物、出去玩等等。与小静交往的两年里,赵先生不仅花光了积蓄,还向16家网贷平台贷款30余万元。

## 她只把他当“提款机”

因为在网贷平台填写了亲戚朋友作为紧急联系人,2022年10月起,赵先生身边的亲友陆续收到赵先生网贷逾期未还的短信息提示。在家人的追问下,赵先生这才和盘托出网恋的事情。意识到被骗后,赵先生向公安机关报案。

2022年11月,正在安徽打工的小静被警方抓获归案。今年2月,公安机关以其涉嫌诈骗罪移送检察机关审查起诉。

经查,小静的真实姓名是滕某,江苏盐城人,41岁。滕某交代,其网上的警花身份、优渥的家境背景,以及办理“清白户口”、买婚房、家中变故等都是瞎编的,所谓的表姐也是她自己假扮的。赵先生从始至终都只是她的“提款机”,而且骗来的钱款早已挥霍一空。

面对女友是个骗子的事实,赵先生一时间无法接受。

在检察机关的释法说理下,滕某认罪认罚。近日,经云和县检察院提起公诉,法院以诈骗罪判处滕某有期徒刑11年6个月,并处罚金50000元。

# 合同约定“工资固定”

## 员工还能主张加班费吗?

有读者问:

我与公司在劳动合同中约定,月工资为包括加班费在内的“固定死工资”,标准为当地政府规定的最低工资,且不得以任何理由要求增加。入职后,公司经常要求我加班。

请问,在合同已有约定的情况下,能否要求公司支付加班费?

法律分析:

您有权要求公司支付加班费。

这里涉及到包薪制问题,指的是在劳动合同中打包约定法定标准工作时间、工资和加班费的工资分配方式。本案中,公司关于执行“固定死工资”的约定无疑与之吻合。

对此,《劳动法》第四十七条、第四十八条分别规定:“用人单位根据本单位的生产经营特点和经济效益,依法自主确定本单位的工资分配方式和工资水平。”“国家实行最低工资保障制度。”《最低工资规定》(劳动保障部令第21号)第三条也规定:“本规定所称最低工资标准,是指劳动者在法定工作时间或依法签订的劳动合同约定的工作时间内提供了正常劳动的前提下,用人单位依法应支付的最低劳动报酬。”

从上述条款可知,虽然用人单位可以依法自主确定本单位的工资分配方式和工资水平,并与劳动者进行相应约定,但不得违反法律关于最低工资保障的规定。而最低工资的组成并不包含延长工作时间工资,劳动者在夜班、高温、低温、井下等特殊工作环境、条件下的津贴,以及法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等。

本案中,公司与您约定的“固定死工资”不应包括加班费,且您入职后经常被公司要求加班,因此公司不能将这样的约定作为拒绝支付加班费的“挡箭牌”,而应当按照加班的时间,依据延长工作时间不低于工资的150%、休息日安排上班又不能安排补休不低于工资的200%、法定休假日安排上班不低于工资的300%的标准,向您支付加班费。(颜东岳)

