

# 午夜,独居女租客听见可疑动静

《新闻晨报》张益维

午夜时分,房屋租赁平台的维修人员擅自进入独居女租客的房屋,又悄然离去。租客以危害居住安全为由起诉租房平台,要求解除合同并主张违约责任,能否得到支持?日前,法院判决了。

## 维修人员半夜悄然入室

上海的陈女士向某房屋租赁平台,承租某房屋的一间卧室。在陈女士入住房屋后,其余卧室租客陆续退租,整套房屋仅剩陈女士一位租客。

某日午夜时分,房屋租赁平台的维修人员未事先通知,即自行打开大门密码锁,并悄然进入隔壁卧室。

陈女士听见可疑动静后,对客厅等公共区域进行检查,维修人员在隔壁卧室未发出声响,待她返回卧室后才悄然离去,陈女士至此确定有人入室并离开。

心生恐惧的陈女士,在平台微信群中多次发问,但无人回应。陈女士只得向小区物业求助,并无奈在物业办公室坐至天明。

次日,平台在微信群内告知陈女士,经内部查证,昨晚是维修人员上门维修空调。

后陈女士与平台沟通多日,平台始终未能给出整改方案,陈女士遂提前解约,并诉至法院,要求平台承担违约责任。

## 平台应承担违约责任

法院认为,公民享有生活安宁、个人隐私等,不被侵扰的权利。

陈女士与平台,建立房屋租赁合同法律关系后,不仅有权使用卧室,亦有权使用

房屋公共区域。

陈女士所承租的卧室属于其私密空间,而房屋公共区域作为居住配套场所,属于其相对私密空间。

合同中约定,平台在合理通知租客后才有权进入房屋。

平台维修人员未经陈女士允许,在房屋仅剩陈女士一人租住的情况下,在不恰当的时间点,擅自进入房屋,不仅侵扰了陈女士的生活,甚至对陈女士的居住安全构成实质威胁。且在陈女士寻求帮助时,平台未及时予以回应,之后也未能给出行之有效的整改方案,导致陈女士的信任基础丧失。

法院最终判决双方解除合同,平台承担违约责任。

## “非请勿入”是对租客隐私的尊重

上海市长宁区人民法院法官臧佳俊指出,租赁平台应将保障居住安全放在首位,“非请勿入”也是对租客个人隐私的尊重,租赁平台应以人为本制定并落实规章制度。

法官指出,在房屋租赁合同法律关系中,一般根据双方合同约定,租赁平台不仅负有交付租赁物的义务,同时也对租赁物负有瑕疵担保责任,故在合同履行过程中,平台工作人员不可避免地因检查、维修等原因需要进入房屋。

但是根据合同约定,平台在合理通知租客后才有权进入房屋。本案中未见平台尽到该义务,也不存在合同约定的紧急维修、排除险情等紧急情形。维修人员未经同意进入房屋,侵害了陈女士的居住安全。租赁平台应将保障租客的居住安全放在首位,在不侵犯租客权益的情况下及时回应租客相关维修需求,营造安全舒适的居住环境。

虽然相较于整租而言,合租的居住人员并非完全固定,彼此之间可能完全陌生,房屋的公共区域也是由全体合租人共同使用,但这不代表合租人在居住生活过程中不享有个人隐私,合租人仍享有生活安宁不被侵扰的权利。房屋的公共区域仅限于合租人共同使用,人员范围相对固定,该区域应属相对私密空间。基于此,平台在将房屋对外出租后也不得随意进入,在非紧急情况下,即便因为特殊原因需要入内,也应提前合理通知租客。

在审理中发现,租赁平台对于大门密码锁的管理、通知短信的发送等确有相关规章制度。然而,一方面,相关规章制度并未得到完全执行,平台内部缺乏有效监管。另一方面,相关规章制度本身不够规范,未体现以人为本的理念。如在合理时间之外,平台未限制工作人员通过密码进入房屋等等。租赁平台在制定并落实规章制度时,应站在合租人的角度,充分考虑其合理性。

# 贷款17万,中介费高达3.6万?!

## 法院说,合同合法有效,但是……

《人民法院报》刘洋 郑召伟 吴高杰

现实生活中,你也许接到过以商业银行名义推介办理低息贷款的电话。对于这种送上门的服务,其中的“套路”又有多少呢?近日,重庆两江新区(自贸区)人民法院审结了一起因贷款中介公司收取高额中介费引起的合同纠纷,最终判令某信息技术咨询服务公司向张某退还部分中介服务费。

## 草率签下融资服务合同

2022年7月初,某信息技术咨询服务公司联系张某,告知其能帮忙申请低息贷款。同月22日,双方签订《融资居间服务合同》,合同上载明公司为张某提供金融机构贷款中介服务,协助张某完成相关手续,委托办理融资贷款居间服务费为3.6万元。

张某在“居间服务总手续费为3.6万元”以及“总手续费支付方式为广东某信息咨询有限公司划扣”处摁了手印。在某信息技术咨询服务公司工作人员的引导下,张某扫描了公司预先放置的二维码。当天,在某信息技术咨询服务公司的帮助下,张某很快获得某银行贷款171500元,贷款年利率为3.9%,贷款期限为1年。

银行贷款快速到账,张某庆幸自己找了一家靠谱的贷款中介机构。但随后收到的银行卡扣款短信让张某傻了眼。明明自己没有消费,为何会收到扣款短信?张某立即在手机银行查询了交易记录,发现系被广东某信息咨询有限公司分3笔总计划款3.6万元。

于是,张某立即联系某信息技术咨询服务公司的工作人员,才得知原来合同约定的居间服务费竟高达3.6万元,同时委托广东某信息咨询有限公司代扣该笔费用。这时,张某才意识到原来扫描二维码是办理代扣服务费之用,他对自己草率签订合同的行为感到懊悔不已。

## 贷款中介公司拒绝退费

发现贷款中介的“套路”后,张某以该公司采用欺诈手段收取高额服务费为由向法院起诉,要求退还全部服务费。

某信息技术咨询服务公司认为,公司确实收取了张某3.6万元服务费,但公司会根据客户负债情况、信用卡使用率、逾期及还款能力等因素匹配适合借款人的产品,也要付出较大人力成本,公司的收费标准合情合理。而且公司在签订合同过程中,没有任何欺诈、胁迫等行为,张某也是自愿在合同的收费金额和收费方式处均摁了手印,所以本案的《融资居间服务合同》是双方的真实意思表示,且不违反法律法规的强制性规定,合法有效。同时,现在合同已履行完毕,张某要求退还中介服务费

没有事实和法律依据,法院不应支持张某的诉讼请求。

## 法院认定合同合法有效

法院审理后认为,案件的审理焦点是某信息技术咨询服务公司是否应当退还已收取的中介服务费及退还具体金额。

法官认为,根据民法典第一百四十三条规定,有效的民事法律行为应当具备下列条件:行为人具有相应的民事行为能力;意思表示真实;不违反法律、行政法规的强制性规定,不违背公序良俗。根据民法典第十八条规定,成年人为完全民事行为能力人,可以独立实施民事法律行为。张某已年满18周岁,是完全民事行为能力人,且张某作为事业单位工作人员,更应当具备一定的法律常识,在签订案涉合同时,应当对整个合同内容,特别是合同关于双方权利义务等重要条款进行认真阅读。张某称公司采用欺诈手段,与其签订案涉合同,但张某未向法院提交相关证据予以佐证,因此法院不予采纳。

法官认为,双方签订的《融资居间服务合同》系双方当事人真实意思表示,且内容

不违反法律、行政法规的强制性规定,不违背公序良俗,合法有效。根据民法典第五百零九条规定,当事人应当按照约定全面履行自己的义务。某信息技术咨询服务公司按照合同约定协助张某办理了贷款事项,且张某实际也通过与相关银行签订贷款合同获取了银行贷款金额,某信息技术咨询服务公司已完全履行了合同义务。因此,张某应当依约支付中介服务费。

## 退还中介服务费18490元

同时,法官认为,费用收取应遵循公平原则。一方面,张某向银行的借款年化利率仅为3.9%,服务费已接近其实际获得贷款金额的21%,而某信息技术咨询服务公司提供的服务是提供贷款信息并协助办理贷款,就社会公众一般认知而言,该服务费明显已超出正常融资的合理范畴,不符合公平原则,也不利于维护健康有序的金融市场秩序,应当依法予以调整。另一方面,本案中介服务费支付方式是由广东某信息咨询有限公司代扣,具体操作系在某信息技术咨询服务公司工作人员引导下开展,工作人员在指导该项操作时并未对二维码的用途、风险等进行充分提示说明,与张某主动向公司交纳中介服务费有较为明显的区别。

综上,法院酌情将中介服务费调整为17510元,判决某信息技术咨询服务公司向张某退还中介服务费18490元。判决后,某信息技术咨询服务公司履行了判决义务,双方均表示服判息诉。