

社区论坛

胶水、亲友团、110,租房“拉锯战”引热议 律师详解租房双方如何保护各自权益

■本报首席记者 金霖萍

近日,杭州一知名网络论坛上,一则名为《斗房东维权过程》的帖子吸引了颇高的人气。帖子讲的是一个租客在遭遇房东违约卖房之后,采取一系列维权行动的故事。双方的做法引来网友的纷纷议论,而故事中包含的诸多法律“奥秘”,又引起了网友的极大兴趣。

网帖核实:

这场“拉锯战”动静相当大

去年年底,在杭州工作的张某通过中介租了一套商品房,租期4年,月租金5100元。今年3月,房东想把房子卖掉,要求张某尽快搬离。

这时距张某租下房子仅4个月。根据合同约定,违约方需支付2个月租金作为违约金。但张某提出,他从一开始就考虑在此长住,还对房间进行了简单装修,现在房东说卖就卖,违约金还不够装修成本,再加上现在周边房价已经上涨很多,无法以当时的价格租到类似的房子了,自己的损失怎么办?

在咨询法律人士后,张某决定不接受违约赔偿,要求房东继续履行租约。“律师说我有选择不搬的权利,我当时还半信半疑的,觉得租客的权利没这么大大。”张某说。

此后,张某与房东展开了一场“拉锯战”。房东多次从温州赶来杭州协商,要求张某限期搬离,但张某因为找不到满意的出租房而拒绝。双方多次发生言语上的冲突,每次谈判都是不欢而散。房东发出最后通牒,要求张某在5月20日前无条件搬家。纠纷逐渐升级,出现了胶水封门、亲友团闹事等场面,双方只得一次次求助110民警,才让事件平息。

5月26日,双方在派出所民警、社区干部、物业工作人员以及社区律师的陪同下,再次坐下来协商。一开始,张某依然要求继续履行租约,通过法律程序解决争



议,而房东则坚持要求张某搬离。在民警和社区干部的调解下,张某作出让步,同意搬离,但前提是房东必须支付合理的经济赔偿。

最终,双方达成和解协议,张某搬离现居住房屋,房东赔偿其经济损失4万元。

网友拍砖:

两人各打50大板

跟帖网友中,有人力挺张某,称这次成功维权给广大租客上了一课。有网友感慨,在租房生活中违约现象常常存在,但很少有人会像楼主这样拿起法律武器

维护自己的正当利益,这种勇气值得大家学习。

也有网友拍砖:“得饶人处且饶人。”持这类观点的网友指出,张某的维权过程中,有些做法欠妥,比如房东打他80个电话不接,采取逃避态度等。又如,当他发现房东用胶水堵房门时,他也对房东的家属给予一定程度的恶作剧。“如果楼主和房东都能够文明一点、坦诚一点、积极一点,维权也许可以在友好的氛围中进行。”网友点评道。

当然,这起维权故事包含的法律问题,更能引起更多网友的兴趣。“为什么租客有选择不搬的权利?”“为什么合同约定了违约金,租客还可以要求更多赔偿?”“签订租房合同要注意哪些法律风险?”

律师点评:

“买卖不破租赁”要记牢

昨天,杭州力平律师事务所律师叶宸麟对张某的维权故事进行了全面解读,在回答网友们的法律问题的同时,也为广大租客、房东提出了不少宝贵的建议。

我国合同法规定,租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。即在租赁合同有效期间,租赁物因买卖、继承等使租赁物的所有权发生变更的,租赁合同对新所有权人仍然有效。此时,租赁权的效力大于所有权的转让效力,只有当租赁合同期满时,买受人方可行使完整所有权。这在法律上称为“买卖不破租赁”。

正是在这一原则下,当房东单方面违约,租客可以选择接受违约金,终止合同,也可以选择不接受违约金,要求继续履行合同。

虽然法律保护这种选择权,但为防止有些房东中途解约,并在提前告知等情况下胡搅蛮缠,建议租客们在租房合同中明确约定,当房东要求提前解约时,租客有选择权,这样更有说服力。

合同法还规定,约定的违约金低于造成的损失的,当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加。因此,如果房东提前解约,建议租客保留相关凭证,估算出遭受的损失,包括可得利益,并和房东好好谈判。如果一开始就能在合同中约定具体的损失项目和计算方法,则更有利于日后维权。

当然,这个案例也提醒房东们,如果在租赁期间要出售房屋,要和买家协商租客继续居住的事宜。在签租房合同时,房东要充分考虑到如果租客选择继续履行合同所带来的风险。

一些房东如果想边租边售,就应该事先和租客说清楚真实想法,经协商一致后在合同中约定对这类事情的处理方法,不要想着先把租客骗过去,而后一天到晚打扰租客去看房,这样很不明智。此外,在长期租赁中,考虑市场因素,可以在合同中约定房租递增规则。

万一房东真要违约了,建议好好和租客沟通,不要一副高高在上的态度,这样只会激化矛盾。人都是怕客气的,违约了,不在理了,那就争取在“情”,不要既不在理也不在情。

家长里短

“惧内男”求朋友向自己老婆借“零花钱” 这朋友当“替罪羊”输了官司

■通讯员 谢国斌 本报记者 余春红

本报讯 俗话说“四十不惑”,今年刚满40岁的李某却感慨自己最近做了件糊涂事:帮朋友去向朋友老婆“借”零花钱,事后朋友却不还钱,结果自己当了回被告。宁波镇海区法院日前审理的这起借款纠纷案,让被诉借款不还的李某觉得郁闷无比。

李某是个生意人,有个朋友姓张。两人时不时会聚一聚。张某经常在李某面前哭穷,说老婆掌管“财政大权”,每个月只给他2000元钱,根本不够用。李某看着朋友的窝囊样直摇头。

张某的老婆葛女士经营着一家厂,收入丰厚。张某就在老婆的厂里上班,但是老婆管得严,不仅不多给工资,还会扣“克扣”。

“这样下去不是个办法。”张某想向老婆借钱缓解“经济危机”,但又不敢开口。于是他

找到李某,请李某出面,替自己向老婆借5万元:“我会给你借条,你不会吃亏的。”

张某言辞恳切,李某也觉得不过是举手之劳。他找到葛女士,说自己生意上需要资金周转,要借5万元,给3分利。葛女士一口答应。

去年3月21日,李某带着借条从葛女士那里拿了5万元借款,转交给张某。张某也给他打了一张借条,双方还说好每个月的利息

由张某直接交给老婆,算是代为转交。

李某没把这事放在心上。葛女士电话催利息时,他就催张某。

不久前,李某接到了镇海法院的电话,让他去法院领开庭传票。李某急了,赶去法院一看才明白是怎么回事。

开庭当天,李某在庭上对葛女士喊冤,说钱是张某用的,自己不过当了“二传手”。葛女士说自己在半个多月前已经和张某离婚,此前只收到过2个月的利息款,并拒绝调解。

鉴于借款双方对借条没有异议,法院判决李某归还借款本金和利息。李某哭笑不得,他只能再去起诉朋友张某,把“二传手”当到底。

仲裁公告

周惠良(原海盐县六里惠良加弹厂业主):本委已受理周菊芬诉你要求补缴社保保险、支付经济补偿金和双倍工资争议一案已审结。现依法向你单位公告送达(盐劳仲案[2011]第18号)裁决书,请你自公告发布之日起60日内到本委(地址:浙江省海盐县武原镇绮园路66号劳动保障局四号楼二楼202室)领取(盐劳仲案[2011]第18号)裁决书,逾期不领取视为送达。

海盐县劳动争议仲裁委员会
2011年6月8日

福彩七乐彩

第2011064期 总销量:8476126元

基本号(●) 特别号(★)

中奖号码: 09 19 20 21 24 26 30 15

奖金

一等奖 00000000 2注 1073653元/注

二等奖 00000000 11注 27892元/注

三等奖 00000000 209注 2936元/注

四等奖 00000000 558注 200元/注

五等奖 00000000 7570注 50元/注

六等奖 00000000 11074注 10元/注

七等奖 00000000 96856注 5元/注

湖州中2注一等奖。本信息若有误以公证数据为准。

2011年6月6日

福彩15选5

第2011150期 投注总额:1362174元

中奖号码(无需排序)

02 04 08 12 15

奖金

特等奖 中5连4 0 753382元

一等奖 5个号全中 132 3612元/注

二等奖 中任5个号 9301 10元/注

三等奖 中任4个号 1049 1000元

四等奖 中任3个号 542 320元

五等奖 中任2个号 0 160元

六等奖 中任1个号 753382元

本周末未中特等奖 75.3382万元滚入下期。本信息若有误以公证数据为准。

2011年6月6日

福彩3D 第2011150期

中奖号码: 7 7 3 销售总额:57615704元

奖金

一等奖 基本号1位号码全部相符 0 24585288元/注

二等奖 6位基本号位次相符 0 50140元

三等奖 5位基本号位次相符 2 10000元/注

四等奖 5位基本号位次相符 123 500元/注

五等奖 4位基本号位次相符 2002 50元/注

六等奖 3位基本号位次相符 38223 5元/注

未中出奖金 24635428万元滚入下一期一等奖。本信息若有误以公证数据为准。

2011年6月6日

福彩6+1

第2011065期 投注总额:1272274元

基本号(●) 生肖码(●)

中奖号码(排序) 5 7 0 9 6 7 猪

奖金

一等奖 基本号1位号码全部相符 0 24585288元/注

二等奖 6位基本号位次相符 0 50140元

三等奖 5位基本号位次相符 2 10000元/注

四等奖 5位基本号位次相符 123 500元/注

五等奖 4位基本号位次相符 2002 50元/注

六等奖 3位基本号位次相符 38223 5元/注

未中出奖金 24635428万元滚入下一期一等奖。本信息若有误以公证数据为准。

2011年6月6日