

法官说法

出租屋脏到房东拒收,闲置一年的50万损失谁担? 法院判决来了

通讯员 程思瑶

出租屋垃圾成山,房东拒收,闲置一年的损失,该由谁承担?近日,安吉县法院审结了这起房屋租赁引发的纠纷。

2018年6月,房东周某与租客王某签订《房屋租赁合同》并约定:王某向周某租赁房屋,租赁期限至2021年7月,年租金50万元。王某为经营需要,可以进行必要的装饰装修,租赁期满后,固定设备及装饰装修无偿归周某所有。

合同签订后,王某将房屋装修并经营起浴场,但因房屋性质等原因,迟迟未能办妥消防备案手续,浴场无法继续经营后,双方发生纠纷并诉至安吉县法院,法院判决确认双方签订的《房屋租赁合同》于2019年7月4日解除,该案经二审后维持原判。

“想通过出租房子赚点租金却闹了这么一出,王某在合同解除后既没恢复原状,也没进行打扫,我这一年的租金损失他应该负大部分责任。”周某说。2020年8月11日,房东周某将王某再次起诉到安吉县法院,要求王某恢复房屋原状、清理房内垃圾并支付合同解除后的占有费

50万元。

法院经审理认为,双方在《房屋租赁合同》中并未约定王某腾退房屋时需恢复原状,故周某诉请要求王某恢复原状无事实及法律依据。

与此同时,根据现场调查,出租屋内堆积垃圾确已超过正常、合理使用租赁物所产垃圾的数倍,对租赁物的再次转租和使用产生较大影响,租赁方王某应对租金损失承担部分责任。而出租方周某在合同解除后未采取必要和适当的措施防止损失扩大,损失扩大部分应由周某自行承担。

综合该案商铺结构、性质及垃圾数量等因素,法院酌定案涉租赁合同解除后15日为垃圾清理的必要及合理时间,此后继续空置导致的不必要损失不得要求王某赔偿。

故法院判决王某立即清理垃圾,并支付周某15日的占有使用费约20548元,驳回周某其他的诉讼请求。

目前,该判决已生效,王某已支付垃圾清理和房屋占有使用费用。

法官说法:

民法典第五百九十一条规定,当事人一方违约后,对

方应当采取适当措施,防止损失的扩大;没有采取适当措施致使损失扩大的,不得就扩大的损失请求赔偿。当事人因防止损失扩大而支出的合理费用,由违约方负担。

减损义务是指合同一方当事人违约后,合同相对方应当及时采取措施防止损失进一步产生和扩大,否则无权就扩大的损失要求赔偿,这种防止损失产生和扩大的义务称为减损义务。

虽然违约损失发生是违约方的违约行为所引起,但损失大小与非违约方对自己权利保障或事物管理的疏忽有直接关系。非违约方具备减损条件,且有能力履行减损义务的,违反诚信信用原则放任损失扩大,扩大损害结果则不可再行归责于违约方,而应由非违约方承担。

本案中,承租人违约并以行为表示不愿继续履行合同,而出租人不履行减损义务,导致房屋长期空置产生租金损失。法院遂视案件的具体情况,参考合同解除时间、垃圾数量、清理难度等因素考量,酌情确定出租人应当履行减损义务的时间点;对于出租人超过减损义务时间点不履行减损义务导致损失扩大的,要求支付空置期的占有使用费的诉讼请求,不予支持。

妻子将婚前房产赠与丈夫 未办理变更登记可否撤销?

有读者问:

我在婚后曾经以书面形式,表示愿意将自己婚前的个人房屋赠与丈夫,丈夫也一直与我在该房实际居住,但并没有到房地产管理部门办理产权变更登记。近日,我偶然发现丈夫出轨后,决定撤销赠与。请问:我能够撤销吗?

本报作答:

你可以撤销赠与。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》第三十二条规定:“婚前或者婚姻关系存续期间,当事人约定将一方所有的房产赠与另一方或者共有,赠与方在赠与房产变更登记之前撤销赠与,另一方请求判决继续履行的,人民法院可以按照民法典第六百五十八条的规定处理。”

而民法典第六百五十八条规定:“赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同,不适用前款规定。”即只要不在“不适用前款规定”情形之列,赠与人在赠与财产权利转移之前具有撤销赠与的权利。其中的“转移”分为不动产的转移和动产的转移,就此民法典第二百零九条、第二百二十四条、第六百五十九条分别规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生效力;未经登记,不发生效力,但是法律另有规定的除外。”“动产物权的设立和转让,自交付时发生效力,但是法律另有规定的除外。”“赠与的财产依法需要办理登记或者其他手续的,应当办理有关手续。”换而言之,就是除法律另有规定的外,不动产的转移以变更登记为准,即使一方已经实际占有,如果未办理所有权转移登记或者“加名”的变更登记,也应当认定为财产权利尚未转移,赠与方仍有权撤销;动产的转移以交付为准,只要交付了赠与物,赠与方便不能行使任意撤销权。鉴于房屋属于不动产,其权利的转移自然必须办理房产过户登记。

结合本案,虽然你已经以书面形式,表示愿意将婚前的个人房屋赠与给丈夫,尽管你丈夫已经实际在该房居住,但由于你尚未到房地产管理部门办理产权变更登记,决定了你仍有权撤销赠与。

(廖春梅)

法治漫画



新变化

严控校考范围和规模、提高文化课成绩要求、推进分类考试分类录取……教育部近日印发关于进一步加强和改进普通高等学校艺术类专业考试招生工作的指导意见,引起社会广泛关注。

新华社 徐骏 作

生活与法

为追偿赡养费,弟弟将哥哥告上法庭

邱塘

都说“养儿防老”,赡养老人既是法律明确规定的义务,也是传统美德。但现实生活中,有时候子女之间会就赡养老人问题相互推诿。那承担了赡养义务的子女,是否有权向其他子女就赡养费进行追偿呢?近日,湖州市中院二审审理了这起案件。

李芳芳和沈青共有两个儿子,长子沈大洪,次子沈小洪。成家后,两儿子对父母的养老问题私下商量后签订了协议,同时对父母的承包地也进行了分割。

兄弟两人商量决定,父亲沈青由哥哥沈大洪负责养老,母亲李芳芳由沈小洪负责养老。

协议签订后,小儿子沈小洪因腿脚有伤,生活不便,父母两人为便于照料他,便和他一起共同生活。

父亲去世时,两兄弟按照协议,由大儿子沈大洪负责料理后事。

去年,母亲李芳芳突发出血性脑梗,住院期间的费用都按约定由沈小洪支付。不久,母亲离世了,沈小洪为母亲料理了丧事。

“这么多年来,母亲都是和我共同生活,哥哥从来没有支付过任何赡养费,生活上也没有照顾……”事情都处理完后,沈小洪越想越气,他认为每个子女都有赡养父母的同等义务,哥哥多年来不履行法定义务,不但让母亲伤心,更加重了自己的经济负担。为此,他

将哥哥沈大洪告上了法庭。

“母亲生前身体硬朗,是为了照顾弟弟和孙女才和他们一起生活,并非是我不愿意尽孝道。在母亲住院期间,我自始至终护理照顾。母亲自己有医疗保险,且有一定积蓄,自身财产完全有能力支付。除了医疗费自费部分外,像其他的护理费、住院伙食补助费、丧葬费并未实际产生,弟弟主张的这些费用没有事实依据。”沈大洪说。

对于这起案件,湖州市吴兴区法院一审认为,沈小洪负担母亲的生活费、医疗费等费用,是社会伦理应尽的孝道,更是履行法定的赡养义务。同时双方也就赡养父母问题达成协议,自愿承担母亲的医疗费用等,其也应该遵守约定。故沈小洪无权向沈大洪追偿赡养费。

近日,湖州市中院二审判决驳回上诉,维持原判。

(文中均为化名)

法官说法:

百善孝为先,赡养老人是弘扬中华民族尊老敬老优良传统的善举,赡养父母没有绝对的公平、平等。当然,法律对于多尽赡养义务的子女也是有考虑的,对被继承人尽了主要扶养义务或者与被继承人共同生活的继承人,分配遗产时,可以多分。

风雨中送伞
征途上护航

PICC 中国人民保险

本专栏由浙江医药股份有限公司新昌制药厂协办

