

遇到“一房多租”怎么办？承租期间维修费谁出？ 请收好这份租房“避坑指南”

通讯员 郑珊珊

当下有不少人会选择在出租屋中圆自己的安居梦。租房时如何避免踩“坑”？近日，余姚市人民法院整理了一份实用法律指南。

问：口头就租房事宜达成一致后，还需要签订书面合同吗？

答：房屋租赁合同规定了房东和租客的权利义务，签订书面合同有利于稳定租赁关系，更是双方后续解决纠纷的重要依据。如未与对方签订书面合同，将被视为签订了不定期租赁合同，在不定期租赁中，双方可以随时解除合同，大大增加了租房不稳定性。

因此，不管是租客还是房东，在租房时最好依法订立书面合同，并在合同中明确押金金额、租金支付方式和时间、租赁期限、双方的违约责任等。

问：找到满意的房子，可以与房东签订“终身合同”吗？

答：不能。依据民法典，租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。这就意味着，二十年的租赁期限届满时，房东有权解除租赁合同，如果租客继续使用房屋，房东有权提出异议。同样，租客也有权不再交纳租金并解除租赁合同。

值得注意的是，如房屋租赁期间届满后，双方愿意继续维持租赁关系，租赁期限自续订之日起不得超过20年。

问：房屋租赁合同是否需要登记备案？

答：租赁合同未办理登记备案的，合同效力不受影响。在民事法律关系下，房屋租赁登记备案的意义在于公示房屋相关情况、规范房租买卖及租赁市场秩序，同时使备案的事项产生对抗第三人的法律效力，在“一房多租”“买卖不破租赁”等情形中，已备案合同往往能够得到更有力的保障。

问：遇到房东“一房多租”怎么办？

答：“一房多租”是指同一出租人针对同一个出租房屋，先后签订多个租赁合同。当多个租客都要求入住时，要按照下列顺序确定真正的租客：已经合法占有房屋的→已经办理登记备案手续的→合同成立在先的。不能入住的租客，可向房东请求解除合同、赔偿损失，维护自己的合法权益。

问：租客可以擅自改建装修吗？

答：不能。租客对于租赁的房屋只有使用权，而没有处置权。租客对房屋进行装修应取得房东同意。关于装修后增添的附属物部分，在合同解除后，能够拆除搬移的，租客可以拆走，但不得破坏房屋结构。拆除时给房屋造成损害的，应赔偿房东因此造成的损失。不能拆除的部分，损失由租客自行承担。若租赁合同缺乏相关内容，建议在租赁房屋装修前，通过补充合同、短信等书面方式，取得房东同意。

问：租客嫌屋内家具老旧，可以自行丢弃或更换吗？

答：租客对租赁物负有妥善保管的义务，在租赁期限内对租赁房屋内的设施、设备进行变更，应经出租人同意。未经房东同意的，房东有权请求租客恢复原状或赔偿损失。在租赁合同的履行过程中，租客应按合同约定方式合理、适当使用租赁房屋，对租赁物内物品的丢弃、更换应取得房东的同意并保留相应证据。

问：承租期间，一般由谁承担维修义务？

答：对于租赁期间的维修义务，租赁合同中有约定的，按照合同约定处理。如果没有约定，一般由房东履行维修房屋的义务。当房屋产生诸如漏水、排水失灵、电路损坏等不适宜租住的情形时，租客可以与房东就房屋维修事宜进行积极协商。如房东未履行维修义务的，租

客可先自行维修，维修费用由房东负担。但如果是因租客过错致使房屋需要维修的，房东不承担维修义务。

问：承租期间，租客能否转租房屋？

答：租客在租赁期内将房屋转租给第三人，需经过房东同意，转租期限不能超过剩余租赁期限。房东在知道或者应当知道转租情况后六个月内未提异议的，视为同意转租。转租后，原租赁合同仍然继续有效，现租客造成损失的，原租客应当赔偿原房东损失。

问：租房期间，房东把房子卖了怎么办？

答：根据“买卖不破租赁”原则，原有租房合同继续有效，租客可按合同时间继续使用房屋。但也存在例外情形，如双方另有约定或抵押权设立在先、司法机关查封在先等。因此，租客在租房前要审慎核对房东身份信息和房产证，确认房屋是否属其所有，是否存在抵押、被查封等情况并保留资料。

问：房屋租赁合同到期后，一直没有续签，租客还能继续租住吗？

答：合同到期后，双方虽然没有续签合同，但租客继续使用房子，按期缴纳房租，房东也没有提出异议的，则原合同继续有效。但此时租赁期限将变为不定期，任意一方可以随时解除合同，但在合理期限之前通知对方。

问：退租时房东说要付家具“折旧费”怎么办？

答：关于租赁房屋内的家具损坏赔偿，首先要区别是合理损耗还是过度使用。如果租客正常使用租赁物导致其损耗的，租客不承担损害赔偿赔偿责任，如因租客使用不当造成租赁物损坏、价值贬损的，则需赔偿相应损失。建议租客在入住前通过拍照、视频等方式对房屋状况等资料留存，以便在退房验收时核对。

受托保管新房钥匙 他在室内堆起杂物 法院：返还不当得利

本报首席记者 许梅 通讯员 金娜

“我好心帮你保管钥匙，怎么还要我出钱？”“我的新房子成了你的仓库，当然要你负责！”

原被告双方争锋相对，互不让步。近日，这起因保管钥匙引起的不当得利纠纷在嘉兴市南湖区人民法院开庭审理，法院最终判决被告汪先生返还不当得利5000元。

2020年，吴女士在嘉兴购买了一套房屋，汪先生是其楼上邻居。吴女士和妹妹在一次查看房屋后，忘记将门上钥匙取走，汪先生看到后，便在小区业主群发消息提醒，双方由此有了联系。因吴女士长期居住上海，吴女士的妹妹便委托汪先生代为保管钥匙。

一年后，汪先生有部分建筑杂物无法处置，于是想到了吴女士空置的毛坯房，将杂物堆放在其屋内，并微信告知了吴女士的妹妹。此后，他又陆续将一些杂物搬进去存放。

2023年，吴女士上门查看房屋时，发现房间里一堆杂物，立即报警，之后才想起自家钥匙给汪先生保管一事。

但吴女士表示，她只是将钥匙交给汪先生保管，并没有同意他堆放杂物，认为汪先生侵犯了自己的权益，要求汪先生按住宅房屋标准1500元每月支付长达两年左右时间的房屋占有使用费。

庭审中，汪先生很委屈：“我好心帮你保管钥匙2年，堆放杂物的时候也通知过她妹妹，她们没回复，不就是默认同意了吗？如果她们当时不同意，我就马上处理掉了，这些杂物不值钱，我可以不要的，怎么还要我支付使用费？”

但案件审理过程中，法官了解到，汪先生第一次堆杂物是先斩后奏，第二次堆杂物事先也未告知吴女士一方。

南湖法院审理后认为，除当事人另有约定以外，保管人不得使用或者许可第三人使用保管物。本案中，汪先生虽是好心帮助吴女士保管钥匙，但他未经吴女士同意，擅自使用钥匙在房屋内堆放杂物，事后才告知吴女士，告知时也未以照片或者其他方式明确堆放杂物的具体情况。随后他也没有告知吴女士追加堆放了杂物，这种行为损害了吴女士对案涉房屋及钥匙的使用权和知情权。汪先生因此获得堆放杂物便利免于支出仓储费用，构成不当得利。

关于双方争议的返还利益情况，考虑吴女士一方在汪先生告知占用房屋事实后未及时提出异议，亦存在过错。法院综合堆放数量和时间、被告获利情况、原告受损情况、双方的过错等因素，酌情确定汪先生返还吴女士不当得利5000元。

双方服判息诉，汪先生也及时履行了义务。

法官说法：

根据民法典895条，保管人不得使用或者许可第三人使用保管物，但是当事人另有约定的除外。保管人未征得同意，自在对方屋内存放杂物，会侵犯被保管人的房屋所有权。

该案中，秉承睦邻友好理念，汪先生帮吴女士保管钥匙一事值得赞扬，但使用保管物品应事先征得同意，确因紧急情况临时使用保管物后，也应及时向所有权人说明详情，紧急情况解决后应及时恢复原状。

俗话说，远亲不如近邻，邻里之间和睦共处是中华民族的传统美德。邻里互助信任本是一件美事，保管人应诚实守信，妥善处理保管物，不辜负这份信任。

优化生产日期标识



山西省市场监督管理局倡议，企业应当采取措施，让生产日期、安全使用期或失效日期等重要信息，以更醒目的方式呈现给消费者。

新华社 商海春 作