

开水龙头、涂鸡蛋液、泼食用油 房东拒退押金,租客炮制“灾难现场” 法官提醒:严重的或涉刑事犯罪

本报记者 陈贞妃 通讯员 蒋晓渊

只因押金纠纷协商未果,租客卢某竟将出租屋变成“灾难现场”——水龙头大开、鸡蛋液横流、食用油浸透床垫沙发……近日,义乌市人民法院审结了一起房屋租赁合同纠纷案。

2024年8月,卢某租下董某的房屋,约定租期半年。然而,没多久,因为卢某在出租屋内饲养宠物狗,双方产生矛盾。当时,双方经过协商,卢某同意把狗送走,继续租住。

然而今年年初,卢某想提前退租时,双方再次因押金问题起了争执。卢某表示,去年9月送狗时,房东董某曾口头答应他可提前一个月退租。董某却断然否认有此承

诺,并指责卢某违约,并扣下了押金不退。

协商破裂,卢某怒火中烧,他没有选择法律途径,而是策划了一场“毁灭式”的告别。他先是假意向董某表示会继续承租,稳住对方。随后,他返回出租屋,上演了令人瞠目结舌的破坏:打开房屋内所有水龙头,并用鸡蛋液涂抹在地面、墙面上,将食用油泼洒在床垫、沙发上……做完这一切,卢某扬长而去。

当董某打开房门,迎接他的是一个污水横流、蛋渍斑驳、油污遍布的“灾难现场”。震惊、愤怒之余,董某立即报警,并一纸诉状将卢某诉至法院。

庭审中,卢某承认了没关水龙头、涂了鸡蛋液、没清理垃圾这些“小动作”,但对于向沙发和床垫泼洒食用油行为,他却矢口否认。

审理过程中,法院对现场进行了勘验,并依职权向警方调取了案发当天董某报警后警方出警的执法记录仪视频。视频画面能够印证董某所述房屋被鸡蛋液和食用油损毁的事实。虽然卢某在法庭上否认泼油,但他此前在与董某的微信沟通中,并未否认自己实施了故意损毁行为,也未能提供其离开房屋时房间内沙发、床垫未被损毁的证明,故法院对卢某未泼洒食用油的抗辩不予采信。

同样,卢某声称董某口头同意其提前退租,也因为空口无凭,缺乏证据支撑而未被法院采信。

最终,法院综合评估了卢某泄愤行为造成的实际损失,酌定要求卢某支付原告董某保洁费、水费及更换床垫、沙发、电视

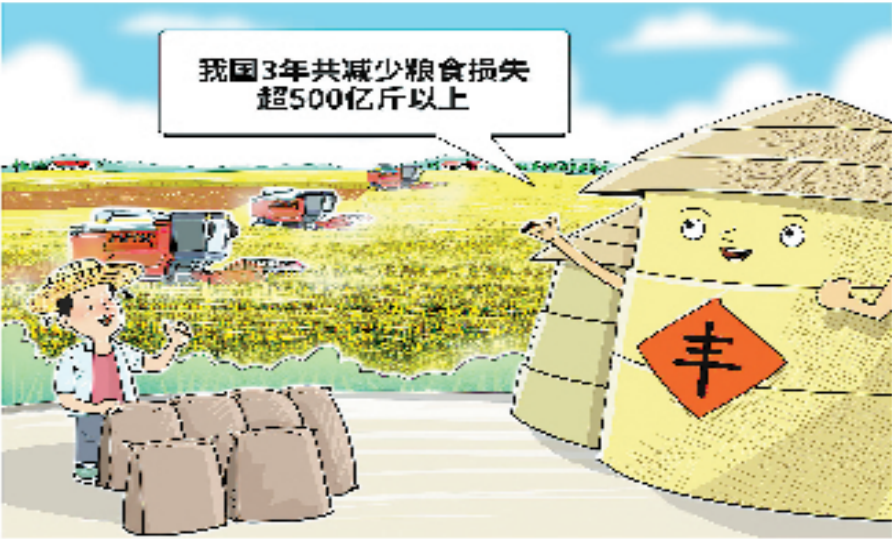
背景墙的费用共计3000余元及利息损失。

法官提醒:

租房签约时务必逐字逐句看清条款。押金退还条件、能否转租、提前退租违约金多少、屋内设施状况、坏了谁修……这些关键点白纸黑字写清楚,日后少扯皮。

租房过程中任何约定变动,比如允许养宠物、同意提前退租等,务必留下书面凭证。微信文字确认、签个补充协议都好过空口白话。

更重要的是,遇到纠纷,可以拿起法律的武器,理性捍卫自身合法权益。任何破坏、损毁财物来出气、报复的行为,不仅要赔偿损失,情节严重的还有可能涉嫌刑事犯罪。



节粮减损

记者从近日在山东济南召开的2025年国际粮食减损大会上获悉,2024年我国小麦、水稻、玉米三大主粮机收损失率分别为0.93%、1.76%和2.06%,比2021年降低1至2个百分点,3年共减少粮食损失500亿斤以上。

新华社 朱慧卿 作

少年野塘溺亡 父母被判主责 村委会管理疏漏承担5%责任

《半岛晨报》张锡明 陈虹伶

一个废弃多年、因采砂形成的七八米深水方塘,吞噬了辽宁瓦房店13岁少年小明(化名)的生命。去年暑假,小明在此野泳时滑入深水区不幸溺亡。法院最终判决揭示悲剧根源:父母监护失职承担主责,村委会管理疏漏承担次责(5%)。

去年暑假,13岁的小明与弟弟相约到瓦房店一村中无人经营的方塘内洗澡。其间,小明不慎滑入深水区,虽经弟弟呼救、村民救援,最终还是不幸溺亡。

事后,小明的父母将村委会诉至瓦房店法院,认为村委会作为案发方塘所在集体土地的管理者,因对附近河道采集砂石的行为缺乏科学管理,导致方塘被不断加深,且在方塘周围未采取任何防护措施,致使该方塘的存在对村民的生命安全构成了严重的安全隐患,故应对小明的溺亡承担20%的赔偿责任。

法院经审理查明,案发方塘系村内河道边的水坑,无人经营,案发时坑深七八米,边缘陡峭,系被多年挖采砂石累积而致,且周围无安全警示标识和防护措施。同时,小明的父母作为监护人,在暑期未能有效看管孩子,对小明前往野外水域游泳的行为不知情,也未进行安全教育。

小明的父母对小明的溺亡承担主要责任,村委会承担5%的赔偿责任。该案件经上诉后,被大连中院判决:驳回上诉,维持原判。

以案说法:

首先,小明的父母作为法定监护人,对他负有教育、管理和保护的法定义务。暑期是未成年人安全事故高发期,家长应尽到更严密的监护责任,本案中因监护缺位导致悲剧发生,小明的父母需承担主要责任。

其次,村委会作为基层群众性自治组织和村集体公共区域的管理者,应主动作为,对未成年人日常可能接触的存在安全风险的方塘等水域采取必要的防护措施和明显的警示标示,如不作为,应对未成年人溺亡结果的发生承担相应责任。

最后,这起未成年人野外溺亡的案例,不仅清晰划分了监护责任与管理责任的边界,更折射出未成年人保护需要多方协同、全面发力的深层逻辑,而这正与《中华人民共和国未成年人保护法》确立的“六大保护体系”高度契合——家庭保护是根基,学校保护是关键,社会保护是支撑,政府保护是保障,司法保护是底线,网络保护是延伸。“六大保护”环环相扣、缺一不可,协同发力才能共同为未成年人筑起一道坚不可摧的安全屏障。

新买的二手房刚装修就被泡,能退房退款吗? 法院一审判决:卖家无过错,买家自担损失

《南国早报》王斯

谢先生在广西南宁市西乡塘区沈阳小区43栋买了一套位于一楼的二手房,交了4.5万元定金拿到房屋钥匙后开始装修。可尚未入住,一场大雨就让这套房被泡。这时,谢先生才知道,原来这套房每年雨季都会被泡。他将卖家诉至法院,要求撤销合同,而卖家则反诉,索赔15万余元。到底谁有理?近日,南宁市西乡塘区人民法院作出一审判决。

新买的二手房 刚装修就被泡

“当时看房时,确实没有留意到房子会被泡。”谢先生很后悔当初的大意。

谢先生说,为了方便孩子读书,他想购买南铁一带的房屋。苏先生的房屋位于南铁三街沈阳小区43栋二单元一楼。去年3月13日,在中介南宁君安地产代理有限公司(以下简称君安公司)的推荐下,谢先生上门看房后,次日便签订买卖合同,以77万元的价格买了下来。

双方在合同中约定:双方均清楚该房屋以现状(朝向、户型)出售,乙方(谢先生)已检查或已授权代表为检查该房屋,故乙方不得以不清楚房屋情况或产权现状拒绝交易。

“看到我买了房屋,隔壁邻居提醒我,因为地势低,一下暴雨,这套房就

会被雨水浸泡。”谢先生说,当时他立即在房屋交易群中间苏先生“下大暴雨时雨水是否会倒灌进房内”,苏先生未回答,但中介人员回复称“那是之前,现在好一点了,物管弄过了”。

谢先生没再追问,而是拿了钥匙开始装修。房屋还未装修好,去年5月8日、19日,南宁下了两场大雨,谢先生所购房屋外积水深达70厘米,屋内因卫生间污水倒灌,积水达约30厘米。

买家称被欺骗 卖家称其违约

刚买的房屋尚未入住就频频被雨水浸泡,谢先生认为卖家不诚信。去年8月,他将苏先生作为被告、君安公司作为第三人,诉至南宁市西乡塘区人民法院。

谢先生认为,在签订合同前,虽然他对房屋进行了实地查看,但他并不能知晓该房屋的不利因素。在签订合同时,卖家和中介隐瞒了该房屋所在位置地势低、大雨时会发生内涝、泡水和污水倒灌等问题,导致他对房屋存在错误认识。他要求撤销双方的买卖合同,苏先生返还4.5万元定金,并赔偿装修费3.1万余元。

苏先生则认为,他不存在故意隐瞒等情形,也不存在违约,并提出反诉,要求解除合同,谢先生未按合同约定支付购房款违约,应支付15.4万余元违约金。他提前交付房屋给谢先

生,谢先生自行装修了房屋,无理由要求他返还相应的装修费用。

第三人君安公司未到庭,也未陈述意见。

法院一审判决 买家自担损失

买家和卖家到底谁有理?法院认为,购房前,谢先生已看过现场,且其微信聊天记录中提到该房屋门口的水泥挡板(挡住灌入房屋的积水)在购买房屋前就安装了,因此,不存在谢先生基于重大误解而购房的情况等。谢先生主张撤销买卖合同,无事实及法律依据。

根据双方约定“拒绝购买该房屋的”属于谢先生根本违约,苏先生以此为由要求解除合同,法院予以支持。同时,因谢先生违约,卖家苏先生无需返还其支付的定金,而该笔定金足以弥补苏先生的全部损失。

至于谢先生的装修损失,法院认为,谢先生在房屋价款未支付完毕的情况下,即自行拿到房屋钥匙并进行装修,之后他又违约,该房屋装修费用为其自身造成的损失,损失自担。

由此,法院判决解除双方的买卖合同,苏先生无需返还谢先生的定金,驳回双方的其他诉请。

对该判决,谢先生不服,已提出上诉。苏先生则表示,一切以法院判决为准。