

承租人提前退租 出租人“按兵不动”白赚3个月租金?

上海青浦法院审结一起房屋租赁合同纠纷案

《上海法治报》刘嘉雯 陆辰彬 盛思豆

当承租人资金链断裂,单方面提出提前退租时,作为守约方的出租人却“按兵不动”,任由房屋空置,继续向违约方收取租金……近日,上海市青浦区人民法院就审结一起相似情况的房屋租赁合同纠纷案。

5月撤场8月解除合同,出租人白赚3个月租金?

时间回到2023年2月,晴空公司将房屋出租给乌云公司,双方签订了为期两年的《房屋租赁合同》。合同签订后,乌云公司向晴空公司缴纳租赁保证金并支付了一段时间的租金、物业管理费及水电费。

然而,在合同履行过程中,乌云公司开始拖欠租金等费用,直到2024年5月11日,乌云公司的工作人员通过微信向晴空公司明确表示:“开始撤场,无力继续承受房租”,并提出“随时可以清点家居”。晴空公司工作人员的回复中指出,乌云公司这是单方面违约,并在2024年6月3日,询问房屋密码以便查看家具。乌云公司随即告

知密码并说明家具位置,得到晴空公司回复“好”。

2024年8月15日,晴空公司正式向乌云公司发出《告知函》,通知乌云公司于即日起解除租赁合同,要求归还房屋并支付截至当日的房屋租金、物业费及违约金。乌云公司却认为,自己已于2024年5月11日因资金困难而提出解约,且晴空公司在6月3日已掌握房屋密码并清点物资,租赁关系应于5月11日结束,相关费用都应计算至该日。双方多次协商未果后,晴空公司将乌云公司诉至青浦区人民法院。

出租方未履行减损义务,变相获取额外收益

法院认为,乌云公司以“资金困难”为由要求提前退租,不属于法定或约定的解除权情形,其单方表示不能导致合同解除,故其主张合同于2024年5月11日解除不能成立。

当当事人一方违约后,对方应当采取适当措施防止损失的扩大。晴空公司在2024年5月11日已明确知晓对方违约并要撤场,却直至8月15日才行使解除权,在此期间,也从未采取收回房屋、另行招租等必要措施防止空置损失扩大,未履行减损义务。

此外,晴空公司于2024年6月3日就

已知晓房屋密码,且乌云公司未对晴空公司清点家具的要求提出异议,应视为乌云公司不再使用,房屋、家具可交还。此时,晴空公司已有能力且应当实际控制房屋,故应认定租赁合同关系于2024年6月3日实际终止。

综上,青浦区人民法院判决租赁合同于2024年6月3日终止,并依据该截止日判令乌云公司支付欠付的房屋租金、物业费、水电费及违约金。

宣判后,晴空公司提出上诉,二审法院判决驳回上诉,维持原判。案件现已生效。



提醒:

若出租人能减少损失却不为 有变相获取额外收益可能性

在房屋租赁合同的履行过程中,承租人出现提前退租等违约行为并不鲜见。

当承租人在租赁期限届满前,通过口头或书面方式向出租人表示不再继续承租,并将房屋腾空、将房屋钥匙归还或者通过其他方式表示已将房屋归还于出租人,就视为承租人不再占有房屋。

尽管承租人提前退租系违约行为,但只要承租人不再占有房屋,出租人就应及时解除合同、收回房屋、履行减少空置损失扩大的法定义务。若出租人能够减少损失却不为,实质上是放任损失的扩大,并将本可避免的损失转嫁到违约方,则主观上有变相获取额外收益的可能性。

此外,在签订房屋租赁合同时,应当确定违约责任,一般房屋租赁存在押金、保证金等,可以设置违约没收押金的条款,或者违约导致合同解除的,违约方承担合理期限的租金作为违约金,以弥补出租方合理的房屋空置损失。

蹊跷! 兄弟二人打卡前后不超一分钟

《检察日报》丁艳红

同胞兄弟因共同诈骗获刑,在接受社区矫正期间因“在矫通”App打卡记录的异常巧合引发检察官关注。看似形影不离的打卡时间背后,暗藏代打卡玄机,一场针对社区矫正监管漏洞的核查与整改就此展开。

人脸识别现端倪 兄弟代打卡露马脚

周某甲(哥哥)与周某乙(弟弟)是同胞兄弟,两人相差2岁。2024年4月22日,两人因共同实施诈骗,被贵州省龙里县法院分别判处有期徒刑六个月,缓刑一年,各并处罚金3000元,缓刑考验期限均为2024年5月7日起至2025年5月6日止。因家住息烽县,两人到息烽县司法局报到后,在某司法所接受社区矫正。

2025年3月,息烽县检察院在开展社区矫正日常监督检查工作时,社区矫正对象周某甲和周某乙的关系、照片引起了检察官的注意,“两人长得好像啊!”在仔细查看两人“在矫通”App打卡记录后,检察官发现两人多次的打卡时间相近,前后不超过一分钟。

“两个人都是成年人,应该都有自己的私人生活,怎么会有这么多次的打卡时

间几乎一致,时间点也太巧合了。”办案检察官经分析认为,周某甲与周某乙是同胞兄弟、长相相似,两人极有可能利用“在矫通”App人脸识别的漏洞相互代替打卡,逃避监管。

经仔细辨认,检察官发现周某甲与周某乙虽然长相相似,但还是有区别,于是立即调取打卡记录保存的照片进行比对,发现在2024年9月2日至2025年3月5日,周某甲的打卡记录照片疑似有120余天系周某乙。

多维核查破迷局 不假外出水落石出

为了进一步查明事实,办案检察官进行了调查核实。周某甲的请假记录显示,周某甲仅于2024年6月25日请假一天外出至龙里办事,除此再无其他请假申请及请假记录。

办案检察官依法对周某甲和周某乙日常驾驶机动车出行情况进行查询并调取相关

车辆出行截图,发现在2024年9月2日至2025年3月5日,周某甲驾驶机动车离开息烽县范围活动,累计外出128天,其中2025年2月6日至3月5日连续外出28天。

至此,可以确定周某甲请周某乙代为打卡,不假外出基本属实,检察官遂电话通知周某甲、周某乙进行当面调查询问。据两人交代,一次偶然的的机会,周某甲发现弟弟周某乙可以代替自己打卡,“在矫通”App并未发出提示。因女朋友在龙里,周某甲想外出看望女朋友并在龙里打工,于是请弟弟周某乙代为打卡,而周某乙碍于兄弟情谊答应了。

“我担心请假不被批准,而且打零工需要经常请假,我也觉得请假麻烦。”当检察官问及缘由,周某甲如是说。检察官实地走访了周某甲外出务工工地,了解到周某甲刚开始在龙里县打零工,2025年1月前找到了相对固定的工作,在某通信店负责办理“充话费送手机”业务,工作期间已为通信店配送手机71台。

检察监督堵漏洞 宽严相济促矫正

办案检察官经综合考量认为,周某甲虽然不假外出,但主要目的是在外打工,且期间没有违法行为,可以采用其他方式予以惩戒。同时,社区矫正机构在对社区矫正对象信息化核查过程中存在管理漏洞,应予纠正。

3月17日,息烽县检察院向社区矫正机构提出意见:经综合审查上述2名社区矫正对象违反信息化核查规定、不假外出的具体情况,建议社区矫正机构根据二人的违法情节依法分别进行处罚,加强针对性的监管和教育。同时,针对人脸识别系统漏洞,对系统漏洞进行修复,进一步完善社区矫正监管。

社区矫正机构采纳了检察机关的意见,对周某乙作出警告决定,提请公安机关对周某甲作出治安管理处罚。后息烽县公安局决定对周某甲行政拘留6日,罚款200元。周某甲、周某乙在社区矫正机构的教育引导下认识并改正错误,遵守法律法规,此后未再发生违反监管规定的行为,按期解除矫正。

11月10日,检察官了解到,社区矫正机构已经采取技术措施,将人脸识别阈值提升至95%,建立了“所长+网格员+家属”三级联管,有效防止此类情况再次发生。