



合同条款模糊不清,判断损耗成糊涂账

# 房屋退租定损 谁说了算?

N北京晚报 澎湃新闻

房东拿着“探照灯”全屋检查,标出细微磕碰,列出上万元的“赔偿清单”……近日,江西省上饶市一租客发布的“提灯定损”视频,曝光了房屋租赁市场的乱象。

有市民反映,自己也在退租时被房东以房屋清洁、家具折损等为由克扣押金、要求赔偿。房屋损耗的判断究竟谁说了算?退租定损成了一笔糊涂账。



## 建议

### 合同条款应详细可操作

“尽管租房市场较为专业化、规范化了,但还是有一些人在靠定损或者扣押金等方法赚钱。”中国政法大学传播法研究中心副主任、中国消费者协会专家委员会委员朱巍说,之所以出现类似情况,除了合同细节等原因,还与租房市场供需匹配不足、信息不对称等因素相关。

“国外一些地方的租房合同,规定了出现纠纷怎么办、怎么赔偿等,尤其是重要条款内容,不仅要突出展示,格式合同的制定方和提供者,还要向消费者解释。”

朱巍介绍,租赁合同的内容越详细越好,但也可能面临现实中不易操作的问题,需要结合现实平衡考虑。“诸如房子的每一样设施设备是几成新,一旦出现了损坏,最高赔偿金是多少等,此类内容应该要考虑到。”

朱巍建议,房屋出租者、承租者要仔细验房,如果因为损失认定扣押金等产生了纠纷争议,解决不了,则建议向住建部门、市场监督管理部门反映,也可以向消协、调解机构等投诉,此外还可以走司法渠道维权。

## 案例

### 墙面污渍被索赔 2500元

“我来北京好几年了,这是第四次租房,但因为房子污渍被扣押金还是头一回。”不久前,王先生遭遇了租房纠纷。“一算下来,我的押金不退,还得倒贴钱。”

去年12月,王先生准备租房,在网上联系了一家房屋中介。“我看中的那个小区,当时没有大中介可以选。要么从各个小中介租房,要么就得找房东直租,但我找不着直租。”

原本想长租一年的王先生,在中介的劝说下,选择以每月4500元的价格先租3个月,并交了4800元的押金。今年3月,距离到期还差好几天,中介人员就要求退租,并前来验房。

“我们摆放鞋架的地方有一些污渍,其他墙面也蹭了一些,要扣2500元。”王先生介绍,入住前墙面确实没有这样的污渍,“可我觉得这是正常的

居住损耗”。

对于中介提出的定损结果,王先生认为很不合理。他在网上查找本地商家了解,粉刷这样污渍的墙面,仅需几十元的材料和几十元的人工费。“我把商家的截图发给中介看过,但他们不予理睬。”

王先生和中介的聊天记录显示,除了墙面污渍的维修费用,中介还以床和床头柜被狗咬导致不能

使用等为由提出了损坏报价,所有项目加起来共7600元,对此王先生并不认可。“我查了床头柜和床的价格,加起来大概是一千多元。”

王先生在网上分享了退租纠纷的经历,不少租客自称也遇到了类似的情况。虽然对定损结果不满,但中介并没有听取他们的意见,而是直接扣了押金。

## 走访

### 中介口头承诺“不扣押金”

北京宋家庄地铁站附近一家地产中介门店前,贴着多个出租和售房广告。“租房吗?”见记者停顿,一名中介主动询问起来。记者提出想要租房的需求后,他很快安排工作人员带看。

在一处合租房屋内,每个房间都配备了一张床、一台空调、一个衣柜、一张书桌和凳子。工作人

员说,最近租房的人比较多,除房租“押一付三”之外,还要再交纳一个月租金的中介费。谈到屋内万一物品有损坏等情形该如何处理,其回应都会在合同中写上,“没事儿,不会扣你押金,我们都因为这个扣过押金”。

记者走访多家门店得知,不论整租还是合租,房

屋内部有什么家电、家具设施设备,都会写到合同里。但一般情况下,不会写明每个设施设备的具体成色如何,以及出现问题时该如何赔偿等。

“交房时拍带水印的照片留个记录,对每个物品一一拍照,退房时只要这些东西在就行。”另一家知名地产中介工作人员介

绍,不论是家具家电还是墙壁、地板等,自然状态的老化“都没关系”。

“我们添置了一些东西,重新装修了一下。要是租这套房子,是直接和我们签合同,‘押一付三’。”一家房屋中介的工作人员带记者看了一套两居室。他介绍,退租时扣不扣押金,要视房屋情况而定。

## 漏洞

### 租赁合同未写“物品状况”

“租房时,中介、房东可能承诺得特别好,但最终扣不扣押金、扣多少,往往还是他们说了算。”一位有过相关经历的租客无奈地说,退租定损时双方很难平等协商。

记者注意到,在2023年2月发布的《北京市住房租赁合同》(示范文本)第六条“房屋使用及维护”中规定,租赁期内,双方当事人应共同保障该房屋及其附属物品、设施设备处于适用和安全的状态。“对于

该房屋及其附属物品、设施设备因自然损耗或合理使用等非承租人原因而导致的损毁,承租人应当及时通知出租人修复。”同时规定,“因承租人保管不当或不合理使用,致使该房屋及其附属物品、设施设备发生损毁的,承租人应当负责维修、更换或承担赔偿责任。”

值得注意的是,在该合同(示范文本)附件一“房屋验收表”中,对各项费用、家电、家具、其他设施及装修

等列出了比较详细的内容。比如家电家具部分,电视机、空调、床、沙发等,均有“品牌/质地”“数量”“型号”“物品状况(备注)”等内容。

但现实中,一些中介、房东并不是依此来进行签订合同的。记者查看了两家中介公司提供的租房合同,其中列出了屋内设施,但并没有标注品牌和物品状况。

通过一家知名地产中介公司租房的刘先生告诉

记者,这家中介的合同里详细列出了电器是否损坏、新旧程度,并明确因承租人保管不当或不合理使用,致使房屋及其附属物品、设施设备发生损坏或故障的,承租人应负责维修或承担赔偿责任。但什么算保管不当,损坏后如何赔偿,中介并没有解释。

“签约时,中介话里话外表示合同没法修改,赶紧签吧!”刘先生认为,中介应该先讲解合同内容,“直接让人签,感觉很不负责任”。

## 说法

### 退租时如何对房屋定损

在租赁关系中,出租者和承租者之间对于房屋损耗的责任如何划分认定呢?

上海观君律师事务所律师戴海龙表示,《民法典》第710条明确了承租人按约定使用租赁物的免责义务,即:“承租人按照约定的方法或者根据租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损耗的,不承担赔偿责任。”

戴海龙介绍,损耗和损坏、损毁是有明确区别的,损耗一般是在正常的、使用条件下,产生了一些自然的损耗,或者说一些性能的下降。“比如说椅子、沙发被坐坏了,电视老化了,当然这是在租期比较长的情况下,常常是在3年甚至5年更长的时间内导致的损坏,这不是由于使用不当,或者是由于其他的恶意的、非正常的因素而造成的严重损耗,租客是不需要赔偿的。”

“租金里面已经包含了租赁物因为正常的使用而导致自然损耗的成本,这是民法典第710条给我们直

接传达的一个信息。”戴海龙说,东西因为正常损耗坏了,房东还要帮忙去修,不修会影响租客的使用,也会损害租客的权益。

《民法典》第711条明确了租赁人未按约定使用租赁物的责任,即:“承租人未按照约定的方法或者未根据租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损失的,出租人可以解除合同并请求赔偿损失。”

戴海龙说,该条款中的“未按约定使用”,意思是租赁物本来该干这个事,租客拿它去干其他事,比如说拿电饭煲当空气炸锅用,往电视上放一杯咖啡,咖啡杯倒了导致电视短路或者损坏,这类的损失、损耗就应该赔偿了。

他说,什么情况下应该赔,什么样的情况下不该赔,这是由裁判者去衡量的,并不是由房东“一言堂”决定的。双方协商不成的情况下,甚至通过调解机构都无法解决的情况下,最后只能到法院让法官来裁定了。