



N 北京青年报

在租房成为越来越多人居住选择的当下,因退租产生的纠纷常让人困扰不已。不仅是房屋租赁,克扣押金、强制要求赔偿等情况,也出现在其他租赁关系中。公平、合理才是租赁关系的基石,判断损耗要符合一般交易习惯。那么,退租时,房屋损耗的判断标准谁说了算?发生损耗后赔偿责任应该由谁承担?

租赁物“合理使用” 限度在哪?

要回答这些租房过程中的常见问题,需要明白一个概念:合理使用租赁物。那么,“合理使用”的限度又在哪里?

《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》)第七百零九条规定,承租人应当按照约定的方法使用租赁物。对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确,依据本法第五百一十条的规定(即协议补充、合同相关条款或者交易习惯)仍不能确定的,应当根据租赁物的性质使用。

可见,为了保障租赁物合理使用,充分发挥其应有的效用和功能,尽可能延长租赁物的使用寿命,同时保证租赁物效用的发挥与出租人收取的租金保持合理的比例关系,承租人需按照双方约定的用途使用租赁物;如果合同中约定使用方法,也没有约定租赁物的用途时,承租人不能擅自任性使用,而是应当就使用方法协议补充或按照合同有关条款或交易习惯确定;仍不能确定租赁物的使用方法的,则应当按照租赁物的性质使用,即租赁物本身固有或者通常的用途。具体到房屋租赁,主要分为居住类用途和商业类用途。

房屋退租定损纠纷频发 「合理使用」限度在哪?

案例一

房屋墙壁发霉 房东要求付五千维修费

2021年1月,北京一房东与租客小王签订房屋租赁合同,约定租赁期内,如因乙方保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的,甲方有权单方解除合同,收回房屋;乙方应按月租金的100%向甲方支付违约金,同时甲方可要求乙方将房屋恢复原状并赔偿相应损失。

2021年10月10日,小王联系房东表示“家里的墙壁都出现了反湿、凸起现象”并发送照片、视频,显示窗户下方的墙壁有发霉的霉点、墙皮有凸起现象。同日,房东前往房屋查看。2021年10月13日,房东向小王发送微信“咱们屋里的水汽大,早上起床以后,还是让老人用干抹布把窗户擦一下,整个屋里水汽大,就长霉了”。房东另发送照片,显示为窗户下方墙面大面积发霉,窗户上有水珠。小王回复“没问题,来暖气之前每天开,现在来暖气不那么湿了,窗户近期风大不敢开,全是土,尤其小孩子也在”。后双方在微信沟通中,房东表示:“对于房子发霉,跟居住维护不当有关,跟老旧小区施工也有关。现在是有工人在,借机会维修好,我不追究您这边的责任。”小王则表示房屋发霉与其无关,其为正常使用房屋,双方就此产生争议。

2022年1月25日,房东与小王因墙面发霉问题产生争议并报警,未完成房屋交接。

之后,双方诉至法院,房东就小王使用不当造成房屋墙壁、天花板、橱柜多处发霉提出赔偿主张,要求小王支付其维修费5000元,并为此向法院提交照片和票据若干,显示发霉和维修情况。小王认可照片真实性,认可在其租住期间,天花板确出现发霉现象,但表示其正常使用房屋,发霉系因房屋装修质量问题、老旧小区改造遮盖绿布、雨水多、房屋打隔断及阳台没有防水措施导致,并解释窗户上水珠为哈气造成,而且家中经常通风,发霉非因其原因造成。为此,小王向法院提交其与家人的微信聊天记录,欲证明其在生活中与家人沟通日常开窗、关窗。小王另提交网页截图及订单截图,欲证明2021年10月天气多为阴雨,其购买了除湿盒。此外,小王提供社区书记向房东微信转账3000元的截图,“转账说明”备注:转达老旧小区施工方给予业主漏雨造成发霉的施工补偿款,转账时间为2022年7月,以此欲证明房屋发霉原因是施工方打磨外墙导致漏雨,并非其不当使用造成。

裁判结果

非因不合理使用造成 租客无违约责任

法院经审查认为,本案争议焦点在于案涉房屋墙面发霉是否因承租人小王不合理使用造成,进而决定本案是否存在违约行为及违约责任。

本案中,房东提供照片说明小王在承租使用房屋的过程中,不及时通风致屋内水汽过重,从而导致墙体发霉。法院认为,在房东告知小王房屋墙体发霉后,根据双方沟通情况,小王已经与家人沟通日常开窗、购买除湿盒来应对,作为承租人面对临时发生的房屋墙面状况,已尽到相应减损义务。如房东认为小王未尽到减损义务,或有其他不当使用行为,则应当就减损义务的来源、具体行为方式等进一步举证证明,否则承担不利后果。且小王亦提交证据,就案涉房屋漏雨发霉已有案外人给予房东补偿,进一步反驳房东提出的主张,故综合现有证据及法院查明的事实,无法证明系由小王不当使用房屋造成房屋墙体发霉。

因小王在本案房屋租赁合同履行过程中不存在违约行为,故对房东主张小王承担损害赔偿的请求,因无相应事实依据,法院不予支持。

法官释法

判断损耗是否合理 可依据以下标准

此处的“损耗”,即合理损耗,是指租赁物的正常磨损、挥发、氧化或者其他功能的退化或者降低情形。判断损耗是否合理可以依据以下标准:

1. 当事人的约定,如果当事人在租赁合同中对判断租赁物损耗有明确的约定,则依该约定。
 2. 由租赁物自身性质决定,租赁物的性质可以决定承租人的使用方法,租赁物的性质同样可以决定租赁物的损耗是否合理,通常而言,按照租赁物的性质使用租赁物,产生的损耗就应是合理的。
- 承租人按照约定的方法或租赁物的性质使用租赁物,租赁物因使用受到损耗属于正常情形。出租人在订立租赁合同时已经将租赁物折旧的价值计入租金之中,承租人交付租金并合理使用租赁物时,若要求承租人对租赁物的正常损耗承担赔偿责任,有失公平。

因此,承租人对租赁物的使用符合约定的使用方法或租赁物的性质使用产生的损耗,常见包括地面磨损,家具、电器老化,厨房污渍,沙发表面起球等,都属于正常使用的合理损耗,是租赁物被使用的正常结果,承租人不应承担赔偿责任。

案例二

租客养宠物 致沙发破损

2023年1月,房东与小赵签订房屋租赁合同,主要内容为:小赵不得擅自养宠物,否则视为小赵违约,押金及房租不退还。签订合同后,房东交付房屋,小赵付清第一个月租金、押金及中介费。

2023年2月,房东发现小赵在案涉房屋内养宠物,且因小赵在屋内养宠物导致沙发破损。双方在协商沙发破损问题的过程中发生过争执。后房东诉至法院,要求小赵赔偿其修复案涉沙发费用2800元。

裁判结果

违反合同约定 租客应担责

法院认为,小赵与房东签订的房屋租赁合同,系双方当事人的真实意思表示,不违反法律法规的强制性规定,合法有效。双方应严格按照合同约定履行各自的义务。合同约定承租方即小赵不得擅自养宠物,但小赵在履行与房东之间房屋租赁合同过程中,违反合同约定饲养宠物,导致宠物损坏了室内的沙发,应当承担修复、赔偿损失的责任。现房东要求小赵承担其修复沙发的费用于法有据,法院予以支持。

法官释法

区分损失与损耗 须具体到个案判断

本条是与《民法典》第七百一十条相对应的规定,所要明确的问题是,承租人违反约定的方法使用租赁物的责任。如何区分损失与损耗呢?必须具体到个案判断承租人是否按照约定的方法或租赁物的性质使用租赁物,研究承租人的使用与出租人损失之间的因果关系。

本中案,在房屋租赁过程中,鉴于个体间对是否同意饲养宠物存在态度差异,出租人和承租人均应按照达成一致的合同履行。但无论是合意饲养宠物还是擅自饲养宠物,由宠物而引发的家具破损等均属于未按照约定方式或者未根据租赁物性质使用的不合理使用方式,由此产生的损耗属于不合理损耗,根据日常生活经验法则,承租人应当承担赔偿责任。此外,常见的还包括暴力使用造成的地板砖、墙体损坏,以及马桶盖断裂、厨房煤气灶表面较大凹陷、桌椅表面较大面积破损等。

综上所述,决定承租人是否承担房屋损耗赔偿责任的关键在于是否合理使用房屋,即承租人是否按照约定的方法或租赁物的性质使用租赁物。因此,建议出租人和承租人在签订房屋租赁合同时注意完备相关责任承担条款,交割时记录房屋状态,租住过程中发生问题及时沟通,并保留相关证据,以维护自身合法权益。