



海都故事绘

编者按:新春伊始,不少人要买二手房、租房到期要退房,这背后有些雷区需要避免。买房是大事,从签订买卖合同到房屋的过户、交接,双方都应遵循诚信原则。如果卖房人未按合同约定保持屋内装饰装修,将想要的装饰“拆走”,买房人能否得到赔偿?我们在日常租房时,往往因为生活所需会使房屋建筑产生一些损耗,不太严重的情况下是不用承担赔偿责任的,那暴力退租者要如何赔偿呢?天然气作为一种方便、实惠的清洁能源,为千家万户带来生活便利,如果业主为谋取私利,擅自改装燃气表,盗窃天然气,这种行为要承担何种责任?“暴力”行为是要承担后果的,一起来看看本期《海都故事绘》的三个案例是如何判决的。

赔偿我的损失

拆走屋内装饰



我只是改了燃气表



租房者暴力退租 代价有多大?

2017年,李某和顾某签订5年期的房屋租赁协议,由李某将房屋出租给顾某用于开办饭店,年租金为15万元。租赁期满后,李某告知顾某不再续租,并要求退还房屋。但顾某考虑到自己在使用案涉房屋时进行了装修改造,而这些装饰装修物在退房时无法带走,于是“心生妙计”对房屋内的吊顶、楼梯、瓷砖、消防管道一通暴力操作,将原本装修精美的饭店变成了一片狼藉的垃圾场。

李某对顾某交付的房屋惨状不能接受,于是诉至法院,要求顾某承担修复费用及占有使用费、水电费等损失费用。

法院审理

返还的租赁物应符合约定 承租者应赔偿34万余元

法院审理认为,租赁期限届满,承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者根据租赁物的性质使用后的状态。

本案中,双方明确约定“乙方因办公经营需要附设的设施等,退租时不得自行拆除”,在合同约定的租赁期限届满后,顾某依法应当返还所租房屋且该返还的租赁房屋应当符合双方约定的状态,而顾某返还的房屋并不符合双方约定的状态,李某据此要求顾某承担恢复房屋原状费用并无不当,依法应予支持。

本案中,顾某未能按照与李某的合同约定履行房屋交还之责,依法应承担赔偿损失之责。关于李某主张的房屋修复费用30万余元,有相应的鉴定意见予以佐证,法院依法予以支持。

综上,顾某应支付李某水电费、房屋修复费、房屋占用费合计34万余元。顾某不服提出上诉,二审法院驳回上诉,维持原判。

法官说法

蓄意损坏或损毁 承租人应赔偿

法官表示,本案中,承租人顾某所返还的房屋状况明显不是其作为饭店使用后合理的现状,而是存在蓄意的损坏和损毁,对此应当要承担恢复原状的赔偿责任以及恢复期间相应的租金损失。但是值得注意的是,承租人对房屋等租赁物的赔偿责任系仅基于其恶意或不正当使用时产生的,若其按约定正常使用租赁物产生的合理损耗,承租人具有免责义务。

退房是房屋租赁合同解除或者到期的最后一个环节,希望承租人和出租人在这一环节都能正确行使自身权利,履行相应义务,为租赁关系画上圆满句号,避免不必要的纷争。

(无锡市中级人民法院 江阴法院)

爆改燃气表窃气 后果有多严重?

2023年至2024年间,被告人白某在其家中以断开燃气表方式阻断燃气计量,盗取燃气公司价值5000余元的天然气,又伙同其他人以前述方式,盗取价值12000余元的天然气。后被告人白某被抓获,并如实供述了犯罪事实,同时积极向燃气公司补缴燃气款。

法院审理

已构成盗窃罪应予惩处

根据《最高人民法院最高人民检察院关于办理盗窃刑事案件适用法律若干问题的解释》的相关规定,盗窃电力、燃气、自来水等财物,盗窃数量能够查实的,按照查实的数量计算盗窃数额;盗窃数量无法查实的,以盗窃前六个月月均正常用量减去盗窃后计量仪表显示的月均用量推算盗窃数额;盗窃前正常使用不足六个月的,按照正常使用期间的月均用量减去盗窃后计量仪表显示的月均用量推算盗窃数额。

法院经审理认为,被告人白某以非法占有为目的,伙同他人盗窃财物,数额较大,其行为已构成盗窃罪,依法应予惩处。鉴于其系自首、赔偿经济损失、认罪认罚,依法判处有期徒刑八个月,缓刑一年,并处罚金人民币5000元。

法官说法

私改燃气表还可能构成 破坏易燃易爆设备罪

法官表示,私自改装燃气表,聪明反被聪明误,看似占尽了便宜,实则当达到“数额较大”的入罪标准时便构成了盗窃罪。此外,若改装燃气表的行为足以危害公共安全,一经检查认定有发生火灾、爆炸的危险,则可能构成破坏易燃易爆设备罪,即便未造成严重后果,也将被判处三年以上十年以下有期徒刑。法官在此提醒大家,切忌一时鬼迷心窍,贪小失大!

(北京青年报 北京市大兴区人民法院)



建隆漫画

买二手房被 爆拆 能索赔吗?

拆走二手别墅室内装饰 房东要赔偿吗?

2023年1月,周女士经房产中介公司推荐,购买了孟先生出售的一套三层别墅,双方签订了二手房买卖合同。在支付了15万元定金后,又分两笔支付了800万元购房款,仅保留6万元房屋交割金。四个月后,双方办理了房产转移登记手续,并于当天下午,前往涉案别墅,准备办理房屋交接手续。

进入涉案别墅后,周女士发现屋内一片狼藉,室内门、楼梯扶手、装饰灯具、浴室五金件等装饰装修及附属设施设备大都遭拆卸或被破坏,周女士当场拒绝了办理房屋交接。故周女士诉至法院,要求孟先生赔偿装饰装修及设施损失费用150万元,并支付逾期交房违约金。

法院审理

合同载明“简装” 装饰损坏应获赔偿

在审理期间,周女士申请了司法鉴定,对该别墅内现有装饰装修的成新率和净值进行了评估。

北京房山法院审理后认为,双方当事人签订的房屋买卖合同,应属合法有效。合同里关于装饰装修、附属设施设备的附件中载明装修标准为简装。过户当日,涉案房屋内的装饰装修及设施设备确实存在损坏情况,孟先生应承担赔偿责任。法院综合涉案房屋原有装饰装修情况、勘验现状及使用年限,酌情确定损失赔偿金额为12.3万元。

另外,涉案别墅状况并非存在功能性质量瑕疵,不存在严重影响正常居住使用的情形,故周女士以此拒绝接收房屋而主张逾期交房违约金,无事实和法律依据,法院不予支持。

最终,法院判决孟先生赔偿周女士装饰装修及设施损失共计12.3万元。二审维持原判。

法官说法

买房人要尽到审慎注意义务

法官表示,就房屋买卖而言,一般情况下,房屋交付为现状交付,即卖房人有责任保持房屋现状的完好无损,如实告知房屋的真实状况,这也符合买房人购买房屋时的使用期待。同时,买房人也要尽到审慎注意义务,发现问题时要保留相关证据,以便维护自身合法权益。

(北京青年报 北京市房山区人民法院)