

热点指南

## 租房奇葩事，民法典如何解

■ 秦鹏博

近日，租客入住后发现房间内满是蟑螂，要求退租，反被房屋中介要求支付违约金的事情，引发网友热议。网友纷纷晒出自己租房奇葩事：房东不经租户同意频繁进入承租房屋；房东在出租屋内安装监控探头；合租室友吵闹影响睡觉；租户将屋内设施大卖一空，房东拒退押金；租户退租后，留下满地垃圾……

根据网友晒出的租房奇葩事，大致分为四类：租金、押金类型的纠纷，设施设备类型的纠纷，居住环境类型的纠纷，个人隐私类型纠纷。

### 租户将屋内家电大卖一空，房东还要退押金吗

住人房屋，给人房租。租金、押金类型的纠纷，是房屋租赁合同中最常见的。租客欠租，中途跑路；房东手拿押金拒不退还，玩失踪。这样的纠纷比较简单，合同一方可以拿着房屋租赁合同诉讼解决，即使找不到人，也可以通过登报公告的方式送达法律文书。

租金、押金类型纠纷中难以解决的是，双方都有过错，如何认定事实和过错程度。

2016年8月，小张以每月1.2万元的标准租住老王家的房子，支付方式是押一付三。2019年9月，合同到期后，老王去收房，进屋一看，房子里的电视、空调、床、桌椅板凳都没了，墙上还有小孩子的涂鸦。原来是小张退租时觉得老王屋内家具设施老旧，不值多少钱，就全部卖了，卖的钱据为己有。老王一怒之下，找来公证机构，对房屋做了公证，决定将小张的押金当作违约金不再退还。

小张以房屋租赁合同纠纷为由，将老王诉至法院，要求退还押金。老王向法院提起反诉，要求小张返还屋内的家具家电、桌椅板凳，

并赔偿自己重新装修的损失。

法院经审理后认为，合同到期后，房东应将押金退还租客。租客退租时，应将房屋恢复原状，屋内配置的设施设备也应当妥善保管，返还房东。同时墙上涂鸦，应当给予修缮补偿。现在小张将屋内设施变卖，应当给予房东补偿。考虑到设施设备已经用了十几年，残存价值有限，法院判决酌定小张赔偿老王1万元，与押金折抵后，老王最终退还小张押金2000元。

民法典第714条规定，承租人应当妥善保管租赁物，因保管不善造成租赁物毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。因此，租客在使用屋内配置设施时，应当避免毁损、灭失，否则应承担赔偿责任。

常见的还有退租后，租户留下过量的生活垃圾，出租人需自付清洁费才能打扫干净。此种情况下，产生的清洁费亦应由租客承担。

租金的缴纳、押金的返还，目前主要依靠房东和租客的自主诚信履约，随着国家信用体系的建立，相信此类纠纷会逐渐减少。

### 租房房屋内的设施设备坏了，谁负责维修

租房房屋内的设施设备谁负责维修，房东和租客常常因此争论不休。

民法典第712条规定，出租人应当履行租赁物的维修义务，但是当事人另有约定的除外。因此，对于租房房屋内设施设备维修义务的确立，首先以双方租赁合同的约定为准，没有约定的要由出租人负责维修。

所以承租人在租赁物需要维修时可以请求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。但

是，民法典同时也规定了，因承租人的过错致使租赁物需要维修的，出租人不承担前款规定的维修义务。

因此，对于租赁房屋内设施设备的维修问题，租赁双方应当在合同中确定，作为纠纷解决的依据。此外，房东如果认为系租客故意损坏的，也要积极举证，寻求赔偿。

### 租到了危害健康的房屋，可以随时解除合同

居住环境类型纠纷是现实和司法实务中都比较头疼的问题，此类纠纷包括三类，第一是租户之间共同居住期间的纠纷，第二是租户与租赁房屋邻居之间的邻里纠纷，第三是房东提供的房屋不符合居住条件的纠纷。

租户之间常因噪音、生活习惯不同产生纠纷，但如果噪音足以影响租赁目的，仍然可以要求与房东解除合同。

2019年3月，某公司租赁李女士的房屋后，因受不了隔壁租户酒吧声音吵闹，起诉至法院，要求解除合同、返还租金并赔偿损失。李女士不同意某公司的诉请，反诉要求该公司支付欠付的租金和违约金。

法院经审理后认为，一方面，酒吧作为娱乐性场所会产生一定的噪音，酒吧每晚经营到很晚，而每个个体对噪音的接受程度具有差异性，所以某公司因无法接受噪音污染要求与李女士解除案涉合同具备合理性。李女士以此要求某公司承担违约责任过于严苛，故法院对李女士要求某公司承担违约责任的诉讼请求，不予支持。

另一方面，酒吧并非租赁合同签订后产生，而是持续存在的状态，某公司在租赁房屋时已知晓房屋情况，李女士客观上并无隐瞒的故意，所以某公司要求李女士返还房屋租金及

装修费损失的诉讼请求，法院不予支持。

最终，法院判决解除合同，某公司将欠付的租金支付给李女士。

租户还常常遇到房屋漏水问题，出租人修缮不力时，租户作为被侵权人也可以直接起诉楼上漏水的业主或者实际居住人进行维修，并支付租户因漏水造成的财物损失。

当房东提供的房屋不符合居住条件时，例如网友晒出自己租到了爬满蟑螂的房屋，若解除合同，租户真的需要支付房租吗？民法典第708条规定，出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期限内保持租赁物符合约定的用途。同时，民法典在第731条针对特殊情形作了进一步规定，租赁物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。当有此情况发生，租户应当首先固定证据，例如甲醛超标的，应当及时检测；发现大量蟑螂等危害健康情形的，应当及时拍照录像固定证据。

那么该如何认定危害健康的标准？危害健康的程度，达到一般生活经验及普通人的认识标准即可，法律并不会苛求承租人。例如有害气体对于人身体的危害是一般常识，成群蟑螂出没就意味着并非安全宜居的居住环境，房屋塌陷裂缝就意味着存在安全隐患，这些无需特别举证。

然而，当事人举证证明存在有害气体的事实，需要提供专业机构出具的检测报告。因此，当租到危害自己健康的房屋时，租户可以随时行使法定的解除权，而无需因此承担违约责任。

### 房子所有权是房东的，房东是否就可以随意进出

不少网友吐槽，房东常常以检查房屋

状况为由，未经自己同意进入租赁房屋内；有的房东竟然在租赁房屋内安装监控探头；更有房东将已经出租的房屋设置成灵堂。那么，房东对于租赁房屋享有权利的界限在哪里？

自然人享有空间隐私。空间隐私是自然人的私人生活安宁和不愿为他人知晓的私密空间。民法典第1032条、1033条关于隐私权的条款规定，任何组织或者个人不得以刺探、侵扰、泄露、公开等方式侵害他人的隐私权。任何组织或者个人不得进入、拍摄、窥视他人的住宅、宾馆房间等私密空间；不得拍摄、窥视、窃听、公开他人的私密活动；不得拍摄、窥视他人身体的私密部位。

用于居住的租赁房屋，亦是住宅的一种，房屋所有权人将房屋出租，即是将房屋的使用权转让给他人，因此不应侵犯租户对于房屋的使用权。

房东随意出入已经出租的房屋，窥人隐私的，侵害了承租人的隐私权，受害人有权依照民法典和其他法律的规定请求行为人承担民事责任。受害人享有的停止侵害、排除妨碍、消除危险、消除影响、恢复名誉、赔礼道歉请求权，不适用诉讼时效的规定。

2020年，住房和城乡建设部公布了《住房租赁条例（征求意见稿）》，并向社会公开征求意见。其中第11条规定，未经承租人同意，出租人不得擅自进入租赁住房。有正当理由确有必要进入租赁住房的，出租人应当与承租人约定时间，承租人应当予以配合。

此外，我国刑法还规定了非法侵入住宅罪，此处的住宅包括了租住的形式。因此，出租人应当尊重租户对于房屋的使用权，严禁实施窥人隐私的行为，以免承担民事法律责任，甚至遭受刑罚。

（作者系北京市海淀区人民法院法官）

特别提示

## 电信诈骗“变变变”，如何有效打击？



新华社发 朱慧卿/作

■ 新华社记者 梁爱平 吴鸿波

以预约新冠疫苗为由给手机用户发送木马链接短信，以高价向老年人推销廉价保健品，组织他人大量办理实名电话卡再低价“收购”作为实施诈骗的工具……近年来，面对相关部门的强力打击，电信网络诈骗不断变换花样。电信网络诈骗为何屡禁不绝？如何才能做到有效打击？

### 层出不穷，电信网络诈骗高位运行

近年来，电信网络诈骗受害者不少，受害对象正从老年人逐渐向中青年等更多人群转移，甚至连高学历人才也难以幸免。

根据湖北武汉警方今年3月份通报，武汉某高校一名博士生3月份接到自称是“银监会工作人员”的电话，称该生在网上有贷款记录需要取消，否则影响个人信用。该生信以为真，按照对方要求进行操作，被骗10万余元。目前，警方仍在调查中。

据最高人民法院发布的消息，当前，电信网络诈骗犯罪主体开始向低龄、低学历、低收入“三低”人群发展，诈骗手法多达6大类300多种，而且不断“推陈出新”。

去年年底，河南民权县警方打掉一个借“网络问诊”之名牟取暴利的电信诈骗团伙，抓获犯罪嫌疑人190名，涉案资金数亿元，受害者多达10万人。据了解，该团伙在网上给患者诊断开方，销售的产品多是

保健品、普通食品和来路不明的“三无产品”，赚取了几十倍甚至上百倍的利润。

据最高人民法院今年初发布的信息，近年来，检察机关办理网络犯罪案件以年均近40%的速度攀升。在所有网络犯罪中，网络诈骗、网络赌博高位运行，成为当前主要网络犯罪。

### 诡计多端，诈骗分子上演“变变变”

伴随网络诈骗治理工作深入推进、用户防范意识有所增强，诈骗套路也不断翻新，呈现出新的特点。

——诈骗手法不断翻新、模式持续升级。根据去年12月中国信息通信研究院发布的《新形势下电信网络诈骗治理研究报告（2020年）》（以下简称《报告》）显示，当前，电信网络诈骗呈现出从电话诈骗向互联网诈骗转变的趋势。诈骗模式与引流推广方式也不断升级，诈骗过程开始呈现接触周期长、诈骗环节多、多手法叠加、跨平台实施等特点。比如，“杀猪盘”诈骗同时涉及婚恋交友、即时通信等多个业务平台，诈骗全程长达1至3个月。

——“随机诈骗”向“精准诈骗”转变。与广撒网、随机式诈骗方式不同，“精准诈骗”更具针对性和指向性，欺骗性、迷惑性进一步增强。一些犯罪分子还从单一“对话式”诈骗向“情景剧式”诈骗转变。

西安邮电大学网络空间安全学院副院长方认为，个人信息泄露已成为“精准诈骗”实施的重要推

手。“犯罪分子掌握大量个人详细信息进行‘精准诈骗’，这种诈骗成本低、获利高，诈骗团伙自然会铤而走险。”

今年年初，江苏省无锡市宜兴市法院审结一起侵犯公民个人信息案，7名辅警非法卖给“下家”的车辆信息达1万余条，总计非法获利15万余元。“下家”又将这些信息层层倒卖，该案涉案总额达100余万元。

——跨境电信网络诈骗愈发活跃。据中国信息通信研究院《报告》显示，在我国持续高压打击和有效治理下，境内电信网络诈骗活动空间明显压缩，诈骗分子进而开始“走出国门”，逐步向东南亚、非洲等地区转移。同时，为了躲避监管处置，一些诈骗分子大量利用境外电信网络资源实施诈骗。

今年2月，宁夏银川警方通报破获一起特大跨境电信网络诈骗案件，捣毁了一个长期盘踞在缅甸勐波县的诈骗集团，查获500余款诈骗、赌博App，抓获境外回流犯罪嫌疑人90名。去年8月，湖南警方侦破一起跨境电信网络诈骗案，抓获38名嫌疑人，缴获126台作案电脑、263部手机，冻结涉案资金1000余万元。涉案团伙的头目及主要成员均由柬埔寨金边电信诈骗窝点回流。

### 多方合力，打击网络犯罪需协同推进

根据公安部经济犯罪侦查局公布的数据，2020年以来，全国公安机关共破获电信网络诈骗案件25.6万起，抓获犯罪嫌疑人26.3万名，拦截诈骗电话1.4亿个、诈骗短信8.7亿条，为群众直接避免经济损失1200亿元。

有专家认为，尽管打击治理工作取得了突出成效，但是在信息技术和移动互联网快速发展的时代背景下，电信网络诈骗犯罪仍然高发，打击网络诈骗犯罪是一场持久战。

西北政法大学刑事法学院博士邹帆认为，遏制打击网络犯罪，公安机关独木难支，需要各行业各部门有效分工、共同承担。比如通信、金融等部门，也应加大自身业务监督力度，尽可能完善工作流程中的漏洞，向公安机关提供更多有力的信息支撑。有关部门要对第三方支付平台等加强监管，防止被犯罪分子利用。

邹帆认为，遏制电信网络诈骗高发态势，还应进一步细化对犯罪行为认定的相关规定。“网络诈骗犯罪作为新型犯罪，还有不少法治漏洞。对于司法实践中出现的共同犯罪认定、犯罪数额认定、犯罪具体行为方式界定、定罪标准以及证据标准等问题，都需要立法或出台司法解释及时做出规范，统一司法实践中的标准与尺度，便于办案人员把握运用。”邹帆说。

中国信息通信研究院安全研究所相关负责人认为，除了采取线上线下相结合强化宣传教育，建立健全多种激励机制，提升用户参与度等社会共治措施外，还应探索利用大数据深化电信网络诈骗治理技术手段，探索跨国防范治理方案与措施，进一步建立信息共享与联防联控机制，加强涉诈信息共享与跨境联合执法等，多措并举保证人民群众的生命财产安全。

以案说法

■ 谢炳城

曾某于2011年4月2日入职某公交公司担任乘务员职务，双方签订了书面劳动合同。2018年7月，曾某生育第三胎，7月23日，公司以违反计划生育政策为由，解除了与曾某的劳动合同。随后，曾某申请劳动仲裁，请求公司支付违法解除劳动合同赔偿金、第三胎“三期”（孕期、产假、哺乳期）期间的工资待遇等共计23万元。劳动仲裁委裁决公司向曾某支付违法解除劳动合同赔偿金7.9万余元，未支持曾某要求公司支付“三期”期间工资待遇的请求。

裁决后，双方均不服，诉至法院。一审法院认为，根据劳动合同法第42条规定，企业不得解除与“三期”女职工的劳动合同，即使员工违反计划生育规定，亦不得以此为由解除。一审法院判决，公司向曾某支付违法解除劳动合同赔偿金79260元。

判决后，双方仍不服，上诉至二审法院。2020年4月13日，二审法院判决，维持原判。

本案争议的焦点是，员工违反计划生育政策，企业解雇是否合法？一直以来，司法实践中均持有两种不同观点。

一种观点认为可以解雇，计生政策是我国的基本国策，公民不得违反，人口与计划生育法规定，违法生育者应当缴纳社会抚养费，“是国家工作人员的，还应当依法给予行政处分；其他人员还应当由其所在单位或者组织给予纪律处分”，这里所说的纪律处分，也应该包括解雇。

另一种观点则认为解雇违法，比如，有学者认为，“超生违反的是公民对国家的义务，应缴纳社会抚养费，但并不违反作为劳动者对用人单位的劳动义务。而劳动纪律作为劳动过程中的行为规则，是给予纪律处分的基础，劳动权则是公民基本权利，不能因违反计划生育规定而受到限制。”

评析

所谓违法生育，顾名思义，指的是违反我国计划生育法律法规进行政策外生育。如超生、未婚生育等。事实上，随着国家计划生育政策的改变，司法实践中的两种观点也有所改变，其中，前述第二种观点已经是目前我国各地司法实践的主流观点。

首先，对违法生育者进行解雇、开除，不再适应新时代社会发展需要。

2015年12月，全国人大常委会修改人口与计划生育法，国家放开二孩政策，提倡一对夫妻生育两个子女，对我国计生政策作出了转折性调整，从顶层制度上解决我国人口结构不平衡问题。

2017年9月26日，全国人大常委会法工委向广东、云南等五省的人大常委会发出《关于建议适时修改人口与计划生育地方性法规有关规定的函》，建议对有关人口与计划生育的地方性法规中关于“超生即辞退”等类似的严厉控制措施和处罚处分规定作出修改，以适应新时代社会发展需要。

据此，国家对违法生育的行为进行“松绑”，对违法生育者不再提倡严厉处罚。

其次，部分地区已明确规定解雇违法生育员工属违法行为。随着国家二孩政策的开放实施，我国各地也对“超生即辞退”的严厉处罚措施有了明显缓和，部分地区已明确规定解雇违法生育者为违法解雇。

以广东为例，2018年7月，广东省高院、省劳动仲裁委《关于劳动人事争议仲裁与诉讼衔接若干意见》第13条规定，“用人单位以劳动者违反计划生育政策为由解除劳动合同的，应承担违法解除劳动合同的法律后果。”新规定采取一刀切的规划形式，广东所有企业解雇违法生育者均属违法，双方有无约定、企业规章制度有无规定等，则在所不问。

（作者系国家高级人力资源管理师）

## 企业解雇违法生育员工，合法吗