

法援故事

签合同前要明确房屋用途

梁女士与房东朱先生签订房屋租赁合同，约定朱先生向梁女士出租本市某处房屋一套，租期三年，房屋租金为每月人民币7000元，押金人民币7000元，该押金作为梁女士擅自解除合同的违约金。

梁女士租赁该房屋原本是准备作为自己公司的办公用地，但是合同中对于租赁房屋的性质以及用途并未作出明确约定。在签订房屋租赁合同后梁女士向朱先生支付了三个月租金及押金，后在办理营业执照时才发现朱先生的房屋属于居住用房，不能作为办公用途。

梁女士认为因朱先生的原因导

致其当初签订的房屋租赁合同的目的未能实现，于是起诉至法院要求解除其与朱先生之间的房屋租赁合同，同时要求朱先生返还其所交的租金及押金并承担违约责任。

法庭上，朱先生抗辩称梁女士当初并未对其讲明房屋用途，所以才导致后续纠纷，这一切责任都归咎于梁女士自身，因此其虽同意解除合同，但是不肯退还已使用过的部分房租。同时，朱先生认为，梁女士提出解除合同，属于违约，押金应转换为违约金，也不同意退还押金。

本案争议的焦点在于梁女士和朱先生双方，哪方存在违约行为。梁

女士认为朱先生交付的房屋不符合自己的实际需求，不能实现自己当初签订合同的目的，朱先生存在违约行为。而朱先生则认为梁女士在当初签订租赁合同时，并未就房屋用途予以明确说明，所以自己交付的房屋完全合乎合同约定，按照双方当初签订的租赁合同的约定，梁女士现在擅自提出解除合同关系属于违约。

根据《合同法》以及上海市房屋租赁相关规定，租赁合同的内容包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式、租赁物维修等条款。出租人应

当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。出租人交付的房屋不符合租赁合同约定，致使不能实现租赁目的，承租人可以解除租赁合同，并要求出租人承担相应的民事责任。但是在本案中租赁双方并没有对于房屋的使用性质、用途作出任何书面约定。如果梁女士能够提供相应证据证明双方对于房屋用途有过口头约定，并证明朱先生故意隐瞒房屋使用性质的，则可以要求朱先生返还已经支付的款项并要求朱先生承担违约责任，否则梁女士要求解除合同就需要自行承

担相应的违约责任。

在法院审理过程中，由于梁女士无法提供证据证明双方之间对于房屋用途有过约定，法院认为朱先生交付的居住用途房屋并未违反合同约定，在庭审中朱先生表示同意解除租赁合同，最终法院判决解除双方租赁合同，朱先生返还梁女士剩余租期的租金，但对于梁女士要求朱先生返还作为违约金的押金的诉讼请求，法院不予支持。

《庭审实录》法律总顾问
上海市申房律师事务所主任
孙洪林
法律咨询热线 021-63546661

本周案例点评

有妇之夫假冒“空军大校”网恋连骗六女

现年28岁的有妇之夫沈某，打着“人民空军大校军官”的金字招牌，在网络上搭讪女性，玩起了网恋，竟连续骗倒6名女子，使她们失身又失财。日前，闸北区法院对该案进行了不公开开庭审理，以冒充军人招摇撞骗罪，判处沈某有期徒刑2年。

据闸北区检察院指控，自2012年起，沈某便通过腾讯QQ、微信等方式，在网上先后搭讪了许某、黄某某、黄某等6名妇女，沈某将自己虚

构成中国人民解放军空军现役正师级大校飞行员“张军”的身份。

骗色得手的沈某在与这些“恋人”的交往过程中，他还以自己是“军人”无法办理银行信用卡为由，要求“女友”以她们的名义办理银行信用卡，“借给”他消费使用，其中先后骗取黄某人民币1万余元，骗取高某某15.5万元，用于购车和消费。

本报记者 江跃中 通讯员 陈小和

【点评】

近日多名女大学生被骗遇害，再次为人们敲响警钟，害人之心不可有，防人之心不可无，更何况在网络虚拟空间里。

豪掷十万订购裸钻 钻未到店却已关

朱女士在“C&J钻石”专柜预定了一颗价值12.3万元的裸钻，在预

付了10万元定金后，朱女士却没能如期拿到这颗重达2.23克拉的钻石，卖钻石的店铺竟关门大吉，经手老板更是不知去向。日前，杨浦法院一审缺席判决被告圣茂珠宝公司归还朱女士购买钻石的定金。

庭审中，圣茂公司的法定代表人张某未到庭。经缺席审理，法院认定圣茂公司没能按约履行合同义务，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任，据此

判决支持朱女士的诉请。

本报通讯员 费敏蔚
本报记者 郭剑烽

【点评】

定做大样商品支付一定定金，是不少商家的常用做法。但消费者在支付定金前，也必须留心，大额商品定金不宜过高，并保留好相关单据，防止意外情况发生。

(本报记者 宋宁华 点评)

可蓝® 水源地·青岛崂山

品好茶 用好水

送水热线 400 9100 111

222米® 崂山花岗岩深层泉水

好德、可的、大润发、欧尚、快客等商超有售

www.kelankqs.com