

## 法在身边

## 中介收租后跑路 房东应否退租金

法官: 关键要看房东与中介之间是委托还是转租关系

贾某有一处房子需要出租,于是找到某中介公司,向其出具《房屋委托代理书》后,双方签订了《房屋出租委托合同》。双方在合同中约定,贾某全权委托该中介公司独家代理房屋出租事项,中介公司每月向其支付租金1800元,按季度支付。随后,中介公司与孙女士签订了《房屋租赁合同》,约定将贾某的房屋租赁给孙女士,租期一年,押金1800元,租金为1100元/月,孙女士支付了房租加押金共15000元后入住。

然而,中介公司并未按照约定向贾某支付租金,且已无法取得联系。贾某找到承租人孙女士协商租赁事宜未果,便拿走了房屋的水电卡,孙女士被迫搬离案涉房屋。随后,孙女士向山东省济南市槐荫区人民法院提起诉讼,要求中介公司和贾某退还房租和押金共15000元,并要求解除其与中介公司签订的《房屋租赁合同》。

法院认为,贾某与中介公司签订的是《房屋出租委托合同》,中介公司与孙女士签订的是《房屋租赁合同》,两种合同性质是不同的。从中介公司与贾某签订的《房屋出租委托合同》的内容可以看出,中介公司作为受托人须向作为委托人的贾某支付租金,可见中介公司的合同目的是通过支付租金,获得案涉房屋使用权及收益权,不同于有偿的委托合同中受托人获取报酬的目的。贾某与中介公司之间的合同关系名为委托合同,实则是房屋租赁合同。

孙女士与中介公司签订的《房屋租赁合同》,系双方当事人真实意思表示,不违反法律、行政法规的强制性规定,应属合法有效,双方均应按照合同行使权利、履行义务。中介公司作为案涉房屋的承租人,其与孙女士所签租赁合同系转租合同,孙女士系次承租人,中介公司系该份合同的相对人,因此孙女士与中介公司之间的租赁合同并不能约束贾某,贾某不承担退还租金的责任。中介公司作为承租人,应在租赁期限内保证次承租人孙女士对案涉房屋的正常使用。现因中介公司未按约定向出租人贾某支付租金,且在收取案涉房屋租金和押金后失联,未履行合同约定义务,导致孙女士不能继续



使用案涉房屋并被迫搬离,中介公司应当退还孙女士已缴纳的租金和押金。孙女士租赁房屋的目的不能实现,其也无法通知中介公司解除合同,故孙女士搬离并向贾某交付涉案房屋之时,应视为其与中介公司的租赁合同关系解除。

最终,槐荫法院依法判决孙女士与中介公司签订的《房屋租赁合同》解除,中介公司退还房租及押金共计15000元,孙女士要求贾某对退还房租及押金承担共同责任的诉讼请求,法院不予支持。

## 法官释法:

## 若房东与中介为委托关系 租客可直接向房东主张权利

该案承办法官表示,当下,中介委托服务作为房屋租赁中新兴的一种经营模式,指的是中介公司与房东签订《房屋出租委托合同》,取得房屋使用权后,再以本公司的名义与租客签订《房屋租赁合同》,自行向租客收取房租。这种情况下,一旦中介公司违约,房东往往会驱赶已向租赁中介公司交纳过房租的租客,导致租

客被迫搬离,由此引发纠纷。在这类纠纷中,中介公司、房东和租客之间往往会因为谁是违约方而产生纠纷。

一般来说,房东和中介公司之间的关系分为委托代理关系和房屋租赁合同关系两种。在委托代理关系的情况下,中介与租客签订的房屋租赁合同可以视为房东与租客直接签订的房屋租赁合同,租客可以根据合同的内容直接向房东主张权利,要求房东履行合同义务;在房屋租赁合同关系的情况下,中介与租客再次签订房屋租赁合同,此次的合同只能约束中介与租客,租客不能直接向房东主张权利,如果发生纠纷,租客只能要求中介公司承担责任。

法官提醒,房东出租房屋时一定要选择证照齐全、信誉好的房屋托管公司,租客租赁房屋也要核查中介公司租赁宣传信息是否属实;房东切记不能盲目贪图高租价,租客不能轻信明显低于市场价格的出租房,应避免一次性支付较大额度的租金,同时应向租赁合同约定的企业账户付款,谨慎向业务员个人支付,以保障自身资金安全。此外,房东与租客之间要签订规范的房屋租赁合同,不能轻信口头承诺,应明确约定双方权利义务。

李晨烁

## 提个醒

## 承租人租赁期限届满 拆除房屋装修应赔偿

李某于2023年承租张某名下商铺做经营使用,双方约定房屋租赁合同期满后,承租人须保证无设备损坏,固定装修不得损坏,否则需承担维修责任。李某在承租商铺后对房屋内的吊顶、墙面、楼梯等进行了装修改造,房屋租赁合同期满后,李某擅自将商铺的吊顶、墙体、楼梯、水电路等固定装修毁损,造成商铺无法正常使用。李某对此声称只要是可拆卸的都是可以移动的。张某将李某诉至法院,要求李某赔偿损失。

租赁期限届满,承租人应按照约定或者根据租赁物的性质及使用后的状态返还租赁物。装修物分为已形成附和未形成附和两种情况,对于未形成附和的装修物,如空调、热水器、可拆卸家具等,其所有权仍归属于承租人,原则上可以由承租人拆除取回;但是已形成附和的装修,如地板、吊顶等一般不允许承租人拆除。因装修材料与房屋结合后丧失独立性的状态,成为房屋的重要组成部分,承租人原就装修材料等动产的所有权消灭,房屋等不动产所有人因附和取得装修材料的动产所有权。合同期满,其装修形成的附合物所有权依照法律规定归属于出租人;因承租人拆除造成房屋损毁,属于侵犯出租人的财产权利。

法院经审理认为,李某虽然自费对租赁房屋进行装修,但其中部分装修如楼梯、墙面装饰板、吊顶天棚等已与房屋形成一体,擅自拆除,应当承担恢复原状责任,如果不能恢复原状,承租人应当赔偿出租人损失。

当事人签订的合同中明确约定,合同到期后,固定装修要完整无偿地移交给出租人,承租人不得损坏。房屋内部的固定装修装饰因添附而成为房屋不可分割的一部分,与房屋成为整体的物。李某在签订租赁合同时应当预见到租期届满后不能续租可能导致的装修损失,其在租期届满后不能续租的情况下,应当将固定装修完好地移交给张某,并在租赁合同约定期限内搬离,但李某却采取将房屋的固定装修楼梯、灯具、吊顶、天棚等进行了拆除,破坏了墙面、地面,影响了房屋基本使用,导致张某的财产遭受损失,应当承担赔偿责任。

程雯

## 普法课堂

## 出租人出售房屋 承租人有优先购买权

《中华人民共和国民法典》第七百二十六条规定,出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利;但是,房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。

出租人履行通知义务后,承租人在十五日内未明确表示购买的,视为承租人放弃优先购买权。

该法第七百二十七条规定,出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋的,应当在拍卖五日前通知承租人。承租人未参加拍卖的,视为放弃优先购买权。

该法第七百二十八条规定,出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的,承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是,出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。

## 教你一招

## 离婚时可主张分居期间孩子抚养费

王某与李某系夫妻,育有一子小王(目前8周岁)。王某与李某因感情不和分居3年,分居期间小王随王某生活,生活、教育等开销均由王某承担。王某现提起离婚诉讼,并要求李某承担部分分居期间小王的抚养费。

本案中,对于王某是否可以在离婚诉讼中主张分居期间子女的抚养费,存在两种不同意见。第一种意见认为,王某不能向李某主张分居期间子女的抚养费。第二种意见则认为,王某可以向李某主张分居期间子女的抚养费。笔者同意第二种意见。

从法律实体上看,根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》第四十三条的规定,婚姻关系存续期间,父母双方或者一方拒不履行抚养子女义务,

未成年子女或者不能独立生活的成年子女请求支付抚养费的,人民法院应予支持。本案中,李某在分居期间未承担过子女的抚养费,未尽到对子女的抚养义务,子女小王可以请求李某支付抚养费。

从法律程序上看,虽然离婚纠纷与抚养费纠纷属于两个不同的案由,主张的主体也存在差别,但让子女再另外提起一个诉讼无疑会增加当事人的诉累。本案中,虽然主张未成年子女抚养费的主体应为小王,但假如让小王另行提起诉讼,不但会增加诉累,拖延拿到抚养费的时间,还可能因抚养费问题引发后续矛盾对孩子造成伤害。婚内抚养费是王某为承担抚养义务而实际产生的费用,为最大限度保障子女权益,直接抚养子女的王某可以在离婚诉讼中向

李某主张抚养费。

从实践中看,夫妻分居的情况在实际中并不少见,但婚姻关系的存续,并不意味着可以免除承担子女抚养费支付义务,分居也并不意味着对子女抚养义务的终结。抚养费是未成年子女生活和教育的保障,父母对子女的抚养义务是法定义务,不因双方是否分居、是否离婚而改变,所以即使是在婚姻关系存续期间分居,一方未履行对子女的抚养义务,另一方也可要求对方支付相应数额的抚养费。妥善办理离婚案件既关乎“小家”和睦,也关乎“大家”稳定,正确处理离婚诉讼中既相互独立又相互依存的各种法律关系,才能真正促进纠纷妥善化解。

徐丽佳

## 重庆市交通运输委员会公告

杨超(身份证号:513524198302161051):

本机关已于2025年07月22日向作出《重庆市交通运输委员会行政处罚决定书》(案号:20251080769),并于2025年07月22日通过邮寄的方式送达该文书,于2025年08月06日因派送异常退回本机关。依据《民事诉讼法》第九十五条之规定,向你公告送达作出的内容如下:

经查你驾驶渝BU519P于2025年06月10日10时30分在南岸区四公里枢纽站路段存在未取得巡游出租汽车经营许可,擅自从事巡游出租汽车经营活动的行为。违反了《巡游出租汽车经营服务管理规定》第八条的规定,依据《巡游出租汽车经营服务管理规定》第四十五条的规定,决

定给予罚款人民币8000.0元(捌仟元整)的行政处罚。根据《中华人民共和国行政处罚法》第四十四条、第四十五条的规定,你如对该处罚意见有异议,你有权在收到本决定书之日起六十日内向重庆市人民政府申请行政复议,或者在六个月内依法向重庆市渝北区人民法院提起行政诉讼,但本决定不停止执行,法律另有规定的除外。逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼又不履行的,本机关将依法申请人民法院强制执行。

本公告自发出之日起,经过三十日即视为送达。

特此公告

重庆市交通运输委员会  
2025年8月7日

## 遗失声明

姓名:莫灵蛟,遗失人民警察证(警号:000667,有效期限:2023.02.24-2028.02.24),特此声明原件作废。  
重庆市江北戒毒所(江北教育矫治所)民警聂贇遗失警官证(警号5032157),声明作废。  
2025年8月8日

## 寻亲公告

李吉松于2020年2月23日在重庆市巫溪县柏杨街道白马村3组附近拾得一男婴,取名李嘉乐,现年5岁,由李吉松抚养至今,现居住在重庆市巫溪县城厢镇,希其家属见报速联系。电话:15875260722。

巫溪县公安局  
2025年8月8日



## 债权转让通知书

重庆市艳阳环保工程有限公司:

经我公司与秦德坤协商,我公司已将贵公司于2019年6月12日出具的《欠条》所享有的全部债权转让给了秦德坤。从即日起,由秦德坤享有我公司基于《欠条》对贵公司所享有的全部债权,请贵公司直接向秦德坤履行该《欠条》的付款义务。

特此通知!

通知人:重庆梦禾园林绿化有限公司  
2025年7月10日

## 重庆市万州区交通运输委员会公告

下列当事人发生了交通运输违法行为,因采用其他方式无法送达行政处罚告知书。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第九十五条的规定,现予以公告送达:

序号	当事人	身份证号或企业信用代码	违法行为	拟处罚金额	行政处罚告知书编号	行政处罚告知时间
1	向征	50023519900204135X	贵F28094于2024年6月7日19时42分在重庆市万州区长岭镇万利路高洞子处经超限运输检测系统,车货总质量28.6吨,超限定标准3.6吨	1500元	20251010643	2025年7月2日
2	刘自友	500228198410266314	渝AJ280M于2024年1月27日13时35分在重庆市万州区李河镇万分路石宝塘处经超限运输检测系统,车货总质量19.2吨,超限定标准1.2吨	500元	20251010615	2025年6月9日
3	李光平	512224196910200812	渝FH2658于2024年3月21日08时25分在重庆市万州区甘宁镇凉风处经超限运输检测系统,车货总质量19.08吨,超限定标准1.08吨	500元	20251010664	2025年6月11日
4	谭地伟	512221197001122998	渝DF7693于2024年1月30日18时14分在重庆市万州区李河镇万分路石宝塘处经超限运输检测系统,车货总质量21.8吨,超限定标准3.8吨	1500元	20251010641	2025年6月10日
5	吴杰	500101199005016898	渝DV1856于2024年1月9日17时29分在重庆市万州区新田镇新茨路程家嘴处经超限运输检测系统,车货总质量37.87吨,超限定标准6.87吨	3000元	20251010612	2025年6月20日
6	陈开均	512221197207273599	渝DV5361于2024年04月23日14时12分在重庆市万州区甘宁镇凉风处经超限运输检测系统,车货总质量19.22吨,超限定标准1.22吨	500元	20251010617	2025年6月17日
7	陈开均	512221197207273599	渝DV5361于2024年1月23日7时00分在重庆市万州区李河镇万分路石宝塘处经超限运输检测系统,车货总质量19.3吨,超限定标准1.3吨	500元	20251010613	2025年6月9日

自本公告发出之日起,经过三十日即视为送达。根据《中华人民共和国行政处罚法》第四十四条、第四十五条的规定,提出陈述、申辩的期限为公告送达期满后的五日内,逾期视为放弃上述权利。特此公告

二〇二五年八月八日