

# 房屋租赁期间物品发生损耗谁负责

□ 王欣

2021年1月,房东(甲方)与小王(乙方)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,小王联系房东表示房屋的墙壁出现了反潮、墙皮凸起现象,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,房东前往查看。2021年10月13日,房东向小王发送微信表示:“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,全是一土,尤其小孩子也在。”后在双方微信沟通中,房东向小王发送微信表示:“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。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,天花板确实出现发霉现象,但表示其正当使用房屋,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,房屋经常通风,窗户上的水珠为空气中的水蒸气造成。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款3000元的截图,“转账说明”备注“转达老旧改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。

法院认为,本案争议焦点在于案涉房屋墙面发霉是否系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。

**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;如果合同中没有约定使用方法,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。

**民法典第七百一十条规定,承租人按照约定的方法或者根据租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损耗的,不承担赔偿责任。即合理使用租赁物致使租赁物受到损耗的,承租人不承担赔偿责任。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: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;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了租金之中,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损害赔偿责任,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,承租人不应当承担赔偿责任。

## 流浪猫伤人,收留者该不该担责

□ 天高

林某捡到了一只流浪猫,因一直无人认领,便将猫养在了楼道里。可好心收留的这只猫却惹了祸……林某家住20楼,将猫养在了自家门口楼梯上行通道拐角处。他要是出门,就会把猫关在笼子里,要是在家,就会把猫放出笼子。

一日,林某下楼买东西,想着一会儿就回来,就没将猫放进笼子里。谁知就这一会儿,林某的邻居李某在出门时,就被这只猫咬伤了腿部。李某立即前往医院处理伤口,注射了相关狂犬疫苗,但出现了心悸、心动过速等症状,便前往另一家医院进行诊治并报警。公安机关作出行政处罚,对林某饲养动物干扰他人正常生活的行为予以警告。后李某向法院起诉,请求依法判令林某赔偿医疗费、护理费、营养费等经济损失共计2万余元。

李某表示,林某在楼道公共区域饲养猫咪咬伤他人,林某作为饲养人应承担全部赔偿责任。林某感到自己很冤,猫是从楼下捡来的,也一直在找人领养,现在只是暂时将猫放在楼道进行喂养。况且李某被咬伤时,其没在家,并不清楚实际情况。因此,林某不认可李某主张的赔偿金额。

法院审理认为,核查李某提交的事发当时的视频、事发后林某打给李某的通话录音等证据,能够认定林某饲养的猫散养在楼道内、李某被该猫咬伤的事实,且并无证据证明,李某存在故意或重大过失。因此,林某应对李某的损失承担全部赔偿责任。关于李某损失的数额,经核算,医疗费5100余元、交通费240元,共计5300余元,林某应予赔偿,其他费用无法律依据,不予支持。

## 析 法

**民法典第一千二百四十五条规定:饲养的动物造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任;但是,能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的,可以不承担或者减轻责任。**本案中,林某既然收留了流浪猫,在收留期间就成为了流浪猫的管理人,就应当对猫进行管理和约束,比如说控制它的活动范围、采取避免伤人的措施等等。法官在此提醒爱猫爱狗人士,在关爱动物的同时,更要关爱他人的健康和安全。即使是出于爱心收留流浪动物,也要评估自己是否有安全的收留场所和管理控制动物的能力,量力而行,文明养宠。

## 房屋存在质量问题,业主能否拒交物业费

□ 中普

2021年1月,被告邱某与原告某物业公司签订物业服务合同,但邱某从2021年9月起至2023年7月止累计拖欠该公司物业管理费3261.4元。后物业公司将其诉至法院。

邱某辩称,房屋存在质量问题,拒绝交物业费。法院经审理认为,房屋存在质量问题,实际上是开发商没有履行完房屋买卖的合同义

务,导致房子有缺陷,而非物业公司的问题。因此,房屋质量有问题不能成为业主拒交物业费的理由。法院依法判决被告邱某应在本判决生效之日起五日内向原告某物业公司缴纳物业管理服务费3261.4元。

**房屋质量问题不能作为拒交物业费的理由。房屋买卖和物业服务**

属两个不同的法律关系,业主不能以此为由拒交物业管理费来解决开发商的问题。民法典第九百四十四条规定,业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不

支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

交房时,业主一定要认真做好验房工作,如果房屋存在严重的质量问题,应当及时与开发商进行沟通,让开发商尽快进行维修处理,以免超出房屋质保期。物业公司也应当协助业主去联系开发商相关人员,有问题及时进行沟通,帮助化解矛盾。

## 河北阜城农村商业银行股份有限公司与河北省资产管理有限公司债权转让通知暨债务催收联合公告

根据法律有关规定,以及河北阜城农村商业银行股份有限公司与河北省资产管理有限公司签署的资产转让协议,河北阜城农村商业银行股份有限公司将其对公告清单所列借款人及其担保人享有的主债权及担保合同项下的全部权利,依法转让给河北省资产管理有限公司。河北阜城农村商业银行股份有限公司特公告通知各借款人(债务人)及担保人。

河北省资产管理有限公司作为上述债权的受让方,现公告要求公告

清单中所列债务人及其相应的担保人或其承继人立即向河北省资产管理有限公司履行相应合同约定义务。特此公告。

注:本公告清单仅列示截至2024年7月4日的贷款本金余额,借款人及其相应担保人或其承继人应支付给河北省资产管理有限公司的利息按借款合同、担保合同及中国人民银行的有关规定计算。若借款人(债务人)、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的,请相关承债主体及主管部门代为履行义务或履行清算责任。

联系人:郭经理。联系电话:0318-4666311 0311-68001207。

联系地址:河北省石家庄市新华区西三庄街86号互联网大厦C座

河北阜城农村商业银行股份有限公司

河北省资产管理有限公司

(单位:元,数据截至2024年7月4日)

| 序号 | 所属机构     | 主债务人名称         | 合同编号             | 本金余额          | 利息余额         | 其他从权利      | 债权总额          | 业务期限                  | 担保情况   |
|----|----------|----------------|------------------|---------------|--------------|------------|---------------|-----------------------|--|
| 1  | 阜城农商银行   | 阜城县华兴服装有限公司纸箱厂 | 21702019417538   | 1,496,000.00  | 699,202.78   | 31,080.00  | 2,226,282.78  | 2019/12/16-2022/6/2   | 抵押担保:抵押人冯勇名下的土地使用权,位于阜城县西环路西侧,国有土地使用证编号为阜国用(2011)第11101号,土地登记及实际用途为工业用地,面积5722.2平方米,土地使用权终止日期为2059年12月16日,使用权类型为国有出让,货前评估价值246.05万元。保证担保:冯勇  |
|    |          |                | 21702019360489   | 1,983,236.66  | 1,217,506.99 | 9,344.00   | 3,210,087.65  | 2019/11/29-2022/2/28  | 保证担保:衡水建林橡塑制品有限公司,马莉、赵辉、赵福贞、井朝清、张来根  |
| 2  | 阜城农商银行   | 衡水鸿浩纺织机械有限公司   | 21702020845195   | 3,000,000.00  | 773,200.00   | 17,245.00  | 3,790,445.00  | 2020/8/29-2022/6/30   | 保证担保:阜城县程路汽车配件有限公司,马莉、赵辉、赵福贞、陈国星   |
|    |          |                | 21702020846541   | 2,000,000.00  | 513,566.67   | 12,315.00  | 2,525,881.67  | 2020/8/31-2022/7/6    | 抵押担保:衡水鸿浩纺织机械有限公司机器设备  |
| 3  | 阜城农商银行   | 河北瑞祥焦炉煤气设备有限公司 | 21702019794103   | 8,500,000.00  | 5,128,061.29 | 48,514.00  | 13,676,575.29 | 2019/9/28-2021/9/23   | 保证担保:阜城县冀丰机械制造有限公司,崔胜利   |
|    |          |                | 21702019244789   | 2,500,000.00  | 1,509,390.01 | 18,065.00  | 4,027,455.01  | 2019/9/27-2021/9/22   | 抵押担保:河北瑞祥焦炉煤气设备有限公司机器设备 保证担保:崔胜利   |
| 4  | 阜城农商银行   | 衡水精信房地产开发有限公司  | 21702016432326   | 19,679,806.31 | 4,306,897.57 |            | 23,986,703.88 | 2016/7/30-2018/4/23   | 抵押担保:抵押人衡水精信房地产开发有限公司名下的土地使用权,位于衡水滨湖西区106国道东侧,用途为商业,使用权类型为出让,抵押面积68295.7平方米,土地证号衡湖国用(2012)第0009号,货前评估价值14854.31万元。   |
|    |          |                | 21602020859131   | 9,993,000.00  | 4,345,672.56 | 48,026.76  | 14,386,699.32 | 2020/9/8-2022/9/1     | 保证担保:河北中捷林艺科技有限公司  |
| 5  | 阜城农商银行   | 天津市中巨源彩钢钢构有限公司 | 21602019972905   | 2,997,000.00  | 1,599,700.28 |            | 4,596,700.28  | 2019/3/28-2021/3/27   | 保证担保:罗伟和陈万市昌钢构钢板有限责任公司,黑龙江省宝盛龙钢结构工程有限公司,孟庆常、丁立泉、多秀云  |
|    |          |                | 21602020753446   | 9,998,000.00  | 3,883,310.14 |            | 13,881,310.14 | 2020/7/24-2023/7/16   | 抵押担保:抵押人赵俊鹏名下的不动产,位于河南省鄢陵县豫中国际商贸城,不动产权证号:豫(2018)鄢陵县不动产权第0000150,00000151、0000152号,合计面积3394.92平方米,货前评估价值2156.7万元。保证担保:马金、赵俊鹏、刘艳杰、邢其生、刘爱忠  |
| 6  | 阜城农商银行   | 衡水惠谷农业科技有限公司   | HT11001001110122 | 8,998,000.00  | 3,670,628.60 |            | 12,668,628.60 | 2020/12/12-2023/10/26 | 抵押担保:衡水华通塔业有限公司,马金民、刘爱忠、季洪宽、孙国锋、郑春涛  |
|    |          |                | 202012120001     |               |              |            |               |                       | 抵押担保:衡水奥泰房地产开发有限公司名下位于武邑县新华街西侧奥泰商务楼8号、1号、12号、7号、11号的不动产权,产权证号分别为冀(2018)武邑县不动产权第0001211号、0001212号、0001213号、0001214号、0001215号,面積合計1452.81m <sup>2</sup> ,使用期限至2048年,以上不动产权货前评估价值合计1623.91万元。 |
| 7  | 阜城农商银行   | 河北道勤橡胶制品有限公司   | 2160202055089    | 8,000,000.00  | 2,644,466.74 | 42,399.00  | 10,686,865.74 | 2020/3/27-2024/3/25   | 抵押担保:衡水茂源橡胶化工有限公司,王辉、明丙龙、明丙戌   |
|    |          |                | 21602020544137   | 25,000,000.00 | 9,295,906.96 | 105,360.00 | 34,401,266.96 | 2020/3/20-2024/3/19   | 保证担保:故城县财宝毛皮制造有限公司,王辉,马如楠  |
| 8  | 阜城农商银行   | 河北观驰新材料科技有限公司  | 21602019441273   | 8,000,000.00  | 3,258,099.00 | 44,183.00  | 11,302,282.00 | 2019/12/23-2023/11/15 | 保证担保:枣强县格森农业开发有限公司,翟玉才、李松  |
|    |          |                | 21602020844063   | 20,000,000.00 | 8,602,440.00 | 83,645.50  | 28,686,085.50 | 2020/8/28-2022/8/27   | 保证担保:枣强县格森农业开发有限公司,翟玉才、李松  |
| 9  | 阜城农商银行</ |                |                  |               |              |            |               |                       |  |