

法在身边

租客“毁坏式”退房被起诉赔偿

租客退租后留下一片狼藉,房屋墙壁、地面均遭人为损坏,导致房屋无法正常使用,房东怒将租客诉至法院。近日,广东省广州市南沙区人民法院审结一起房屋租赁合同纠纷案,判决租客向房东赔偿房屋维修费及租金损失共计9万元。

张某在广州某区租赁了一套200平方米的复式住宅用于经营会所。租赁期间,因原业主的经济纠纷,涉案房屋被法院查封拍卖,陈某通过司法拍卖程序取得了房屋所有权,并根据“买卖不破租赁”原则,取代原业主成为涉案房屋的出租人。此后,陈某与张某协商一致,双方同意解除租赁合同,在陈某向张某支付6万元补偿款后,张某按照约定提前将房屋交还陈某。张某搬离涉案房屋时,双方未办理交接手续。两日后,陈某前去检查涉案房屋情况,发现房屋内一片

狼藉,垃圾满地,房屋的墙、地面、橱柜、楼梯、房门等均存在不同程度的损坏。陈某随即要求张某进行修复,但遭到张某拒绝。由于张某既不愿意将房屋恢复原状,也不愿意支付修复费用,陈某将张某诉至法院,要求其赔偿房屋修复费用、租金等损失。

法院审理后认为,陈某通过司法拍卖获得涉案房屋所有权,依据“买卖不破租赁”原则,张某与原业主签订的房屋租赁合同对陈某和张某继续有效。根据《民法典》第七百一十四条的规定,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。

本案中,张某作为涉案房屋的承租人,在房屋租赁合同关系解除前负有妥善保管房屋的义务;合同关系解除后,张某应当向陈某交还状态完好的房

屋,并负有通知业主陈某查验、接收房屋的附随义务。但张某作为房屋承租人,实际未对房屋尽妥善保管义务,导致屋内墙体、地面及屋内设施等损坏严重,故应对房屋维修损失承担赔偿责任。同时,因房屋损坏不能正常使用,还应赔偿相应的租金损失。法院遂作出如上判决。

一审判决后,张某不服,提起上诉。广州市中级人民法院二审判决驳回上诉,维持原判。

法官说法

近年来,因退租引发的房屋租赁合同纠纷日渐增多。退租过程中,租赁双方容易因房屋设施设备折旧、房屋保养、清洁、费用结算等问题产生争议。若双方争议无法化解,则容易在退租时产生纠纷。根据《民法典》第七百一十一条、第七百一十四条之规定,承租人有按约定用途使用租赁物、妥善保管

租赁物的义务。《民法典》第五百零九条第二款同时还规定了当事人应当遵循诚实信用原则,根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。承租人在退房时,保证房屋完好无损、干净整洁即为其应当承担的合同义务,亦为践行诚实信用原则的表现。本案中,张某退租时恶意损坏房屋,既没有尽到承租人妥善保管租赁物的法定义务,也有违诚信、友善的社会主义核心价值观,应根据《民法典》第七百一十四条“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”之规定,赔偿出租人损失。此外,为避免当事人在合同关系终结后产生不必要的纠纷,法官建议租赁双方当面清点、查验、接收房屋以及屋内的设施设备。

据《人民法院报》

妙招共享

手机摄影小技巧

音量键也是快门 安卓手机相机“设置”页面一般会有街拍模式,允许用户在手机黑屏状态下,快速连接两次音量键就完成拍摄;在苹果手机中,插上耳机时,耳机线上的音量键也能作为快门键。

用HDR调节大光比 大光比就是亮的地方和暗的地方光线差异特别大,在这样的场景下拍照,最容易出现暗的地方一片漆黑,亮的地方却曝光过度。这时候就可以在手机相机“设置”页面开启“自动HDR”功能,让手机根据拍照场景,自动判断是否需要调节。

手动对焦 打开相机后,如果想拍清晰的地方很模糊,该怎么办?此时可用手指在屏幕上点击一下目标区域,锁定焦点后,拍摄主体就清晰了。

李芊/文

刷牙要从难刷的地方开始

想把牙齿刷得更干净,建议您在刷牙时从难刷的地方开始,比如,惯用右手的人,右侧比较难刷,可从右槽牙开始按顺序刷;刷到门牙时,把手移回平常不易刷到的牙齿附近,再稍微向里刷一刷。此外,刷牙时不要太用力,否则容易导致刷毛变形,使其尖端部分无法到达污垢处。刷牙力度如同擦橡皮一样即可。

欧云海/文

居家备忘

夏季节节冰箱温度有讲究

天气炎热,不少人习惯大批量囤购食材。但是,打开家里的冰箱仔细检查,其实隐藏着不少错误的储存方法。

专家介绍,大部分细菌在10℃~60℃容易滋生,所以储存食物的最佳温度方案是冷藏室4℃左右,冷冻室-18℃以下。这两个温度下,食物中的细菌

生长繁殖速率被抑制变慢,可延长食物储存时间。此外,夏天如果冰箱温度调得太低,为了达到设定的低温,冰箱的压缩机需要不停地工作,会缩短冰箱的使用寿命。此外,冰箱门打开的时间要尽量缩短,这样可以使冰箱内的温度波动不会太大。

冰箱存储食物应遵循生熟

分储、上熟下生、果蔬分储、鱼肉分储、鸡蛋单独存、密封储存(防止交叉污染)、不宜过满(占用70%~80%为宜)的原则。

冰箱清洁时,先要切断电源,将冰箱内的食物及隔板等全部取出,清洗干净,晾干擦干;等待冷冻室自然解冻,用洗洁精擦拭冰箱内外部,让冰箱



内部风干。等冰箱内部完全风干后,再把食物按照合适的位置摆放。

新民/文

这四种颜色适合夏天穿

对于上了年纪的女性来说,夏天最忌讳穿得暗沉老气。建议尝试下面颜色的服装单品,衬肤显白又减龄。

浅卡其:看着稳重但又不老气,给人一种自然舒适的高级感,这就是浅卡其色最大的优势特征,夏天穿在身上不会觉得沉闷。

雾霾蓝:没有牛仔蓝那样时髦,又不会像深蓝色那样老气,雾霾蓝具备衬肤显白的效果,任何肤色都能驾驭。另外,雾霾蓝的可塑性强,对身材

的包容性也很不错,搭配经典的黑白简约高级,微胖身材的中老年女性也能穿出贵气感。

墨绿色:相比普通的绿色,墨绿色降低了色彩明度,收敛过后呈现出来的视觉效果,给人一种沉稳、优雅质感,与中老年女性的气质不谋而合。

落叶黄:黄色的饱和度不用太高,亮度偏低一点的落叶黄就是不错的选择,明媚华丽,但又不会显得过于出挑,尽显女性的优雅贵气。刘玲/文

夏天饭放锅里别超四小时

煮饭、熬汤、热菜、保温……电饭锅可以说是现代生活的良伴。但不少人习惯将剩饭剩菜放进电饭锅里保温,以便下顿饭不用热就能吃,甚至第二天再食用。殊不知,这种行为可能带来健康风险。

专家表示,5℃~60℃被称为危险温度带,会导致食物内细菌快速生长繁殖。虽然电饭锅有保温作用,但如果不能始终保持在60℃以上,细菌就无法消灭,再加上保温时间过长,食品就容易变质。因此,食物出锅后应立即食用或及时盛出密封冷藏;如要放在电饭锅里则不能超过4小时,尤其是夏天,气温升高更易让食物变质。

剩饭剩菜如何吃更安全?专家给



出了4点建议:

提前分装。饭菜出锅后分出一部分放入保鲜盒,加盖或保鲜膜直接放进冰箱。米饭、饺子、包子等主食可放一份在冷藏室下一顿吃,其他放在冷冻室,食用时取出蒸热即可。

分开储存。剩饭菜要分开低温储存,避免交叉污染,并选用干净的加盖容器或保鲜膜覆盖。

充分加热。吃剩饭剩菜前要彻底加热到100℃,并保持至少3分钟;豆制品或食材较大的,时间要更长。

不要反复加热。吃多少热多少,不要全部热完后,又将剩下的再次存放冰箱,以免缩短食物的保存时间,反复加热也容易流失营养。

朱毅/文

图说
价值观

大力弘扬社会主义核心价值观

富强 民主 文明 和谐
自由 平等 公正 法治
爱国 敬业 诚信 友善

母亲哺育我 我报慈母恩

中宣部宣教局 中国文明网