

“提灯定损”引热议， 我市退租标准何以规范？

邵阳日报记者 李熹珩

近日，江西“提灯定损”事件引发全网众怒。

事情源自3月28日一位网友发布的视频，她在江西上饶玉山县租了一套自建房，租期不满一个月，退租时却遭房东拿探照灯逐寸检查，并列出清单要求赔偿一万余元。该视频一经发布便引发网友关于房屋损耗的界定与讨论，相关话题阅读量合计超4.1亿次。“提灯定损”也被网友戏称为“2024年诞生的第一个热词”。

基于此乱象，记者采访了多位房屋中介以及租客，就租房合同是否有房屋损耗鉴定与赔偿明确规定？邵阳是否存在“提灯定损”等乱象？面对无理要求的房东，应如何处理等进行了深入走访调查。

邵阳租房市场情况探查

据房屋中介李先生介绍，整体来看，邵阳租房市场基本不存在“二房东”“串串房”等复杂的交易形态，基本以甲方、乙方直接交易为主。他表示，中介同行之间合作大于竞争，邵阳租房市场环境相对比较和谐。

邵阳租房市场中，如果房屋出现损耗该如何处理呢？李先生告诉记者，目前邵阳租房市场采用“押一付三”的支付模式，即租客在一次性支付三个月房租的同时，还需支付一个月房租作为押金。

如遇到提前退租、物品损坏等情况，房东可酌情扣除押金。租客退租时，房东会对房屋进行验收，如果物品损坏确因人为因素造成，按照租赁合同规定，在押金中扣除维修费用。如果费用超过押金，超出部分需要租客支付。

李先生告诉记者，“作为中介，我们也会提醒租客和房东，提前对房屋的状态和相关配置做好详细拍照记录，为日后可能出现的问题留存证据。”

而退租验收，通常是房东、租客双方当面检查，项目为家电家具等是否能正常使用，墙面卫浴等是否有明显人为损坏，卫生保洁等能否达到入住时标准等。李先生表示，“退租标准基本等于租房交付标准，以上正规合同里都有相关的约定。如

入住时房屋存在明显瑕疵，但是不影响整体房屋使用的情况，建议对存在的瑕疵事先拍照留存。”

租房应仔细检查、拍照留证

民法典规定，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。承租人未按照约定的方法或者未根据租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损失的，出租人可以解除合同并要求赔偿损失。

据了解，邵阳虽极少存在类似“提灯定损”的情况，仍有不少租客直呼“退租难”。究其原因，租房市场上仍然存在法律规定与合同规定之外的“损耗界定方式”。

2022年，租客张先生承租一套三房用作员工宿舍。租期一年，付款方式为押一付三。两个半月后，公司发生变化，提出退租。租客在和房东沟通退租事宜时主动承担合同约定的违约金，即扣除押金，且主动要求不退半个月的租金。然而，房东以租客未能住满一年为由，在扣除押金、扣除半个月房租的基础上，还要求租客赔偿屋内设备损耗才能让租客解除合同。租客张先生说：“在之后的沟通过程中，房东说自己70多岁还有心脏病，威胁要去我们公司闹事，实属无赖行为。”最终，经过两天的沟通，还是按照合同和正常违约程序退租。

对于经常租房的市民来说，提前检查房屋状况能有效避免退租时出现的各类纠纷。

市民杨女士告诉记者，很多租房者在退租的时候，或多或少都会遇到押金被扣等困扰。“我刚开始工作，租房没有经验，不知道入住前要仔细检查房屋状况，拍照留存证据，结果退租时房东发现房屋这里有损耗、那里有损耗，在说不清楚的情况下只能让房东从押金里扣除相关的维修费用。”

李女士说，“我租房都会对每一件家具家电拍照，如果遇到家电故障情况，我会及时发给房东，房东线上确认非我人为责任之后，退租就不会随意扣押金了。即便要扣押金我也有说法。”

“像出现房东恶意索要赔偿的行为，我们也建议租客尽量签订正规的租房合同，”房屋中介周先生说，“如果出现退租问题，会根据合同依法办事。”

对于如今日益简化的纸质合同，和逐渐流行的电子版合同，中介周先生表示，租房合同一般都会对房屋损耗进行明确的责任划分。“在合同中也规定了双方的责任和义务，提前检查房屋状况对双方都有好处。我们也不希望在租客退租时发生矛盾，”周先生表示，“现在电子合同都是经过法律机构认证的，某种程度上说比纸质合同要好。”

租客如何保障自身权益？

4月2日，多位网友向有关部门举报，江西上饶玉山县涉事房东此次出租的自建房属于违建。次日，玉山县联合调查组通报，确认涉事房屋存在违建情形。

湖南楚信律师事务所律师张艳芬表示，关于违建房屋出租，根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》的相关规定，因出租房屋未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设，以此订立的租赁合同是无效的。但因该事件中的承租人实际使用了违建房屋，仍有义务承担违建房屋的占有使用费。

面对租房过程中可能出现的纠纷，租客应如何保护自身权益？张律师建议，承租人在租赁时应仔细审查核实出租房屋是否具有合法产权，并应核实所有权人或实际权利人，以确保租赁关系的合法性、明晰出租主体。

作为承租人，为防止被房东恶意“提灯定损”遭受不合理的索赔，张律师建议，在建立租赁关系时，要与房东签订房屋租赁合同，仔细审查合同条款，明确权利义务，确保自己的权益得到充分保障。合同中应明确房屋和房屋内物品的基本情况、租金及支付方式、租期、违约责任、押金退还、合同解除情形等关键内容。同时，还应注意查看合同中关于租赁房屋和房屋内物品损坏赔偿的条款，以保障租客权益。

社会之声

周刊

SHEHUIZHISHENG

由民间爱心资金捐建的“望江亭”投用 资江河岸又添新景

邵阳日报讯(记者 袁光宇)4月11日，位于北塔区望江楼下的“望江亭”建成正式投入使用。

“双清亭旁有个‘亭外亭’，望江楼边有个‘望江亭’，两者隔着资江遥相对应，堪称资江河畔一道新的风景！”市政协委员谢小华说。

望江亭由北塔区状元红志愿者联合会牵手望江楼冬泳队捐资3万多元建成。亭长6.5米，宽5米，高2.8米，两侧立柱挺立，亭内凳椅齐全，既可作为居民休

闲休憩场所，也可作为当地防溺水教育基地和水上运动训练基地。

“望江亭是北塔区城区第一个由民间爱心资金捐建的城市公共设施，得到社会各界的关心和支持，也是北塔区‘人民城市人民建，人民城市人民管’的一种尝试。今后，希望能有更多社会爱心资金参与到我们的城市建设和环境美化中来，造福子孙后代。”北塔区状元红志愿者联合会党支部书记、会长谢志峰说。

关爱农村留守困境儿童

邵阳日报讯(记者 伍洁 通讯员 雷娜)4月19日上午，大祥区板桥乡渡头桥中心完小多功能室里欢声笑语，邵阳市和谐社会工作服务中心组织开展的“情暖童心 共筑未来”——关爱农村留守困境儿童助力乡村振兴活动在这里举行。

活动现场，社工从渡头桥中心完小邀请50名困境儿童参加，开展“垃圾分类趣味投”活动，通过道具投递的方式，让孩子们清楚了解垃圾分类，从而在平常生活中

正确投放垃圾。随后，社工组织孩子们开展“巧手DIY”——树叶披风制作活动，孩子们将地上捡拾的一些落叶收集起来用胶布粘好，然后拼成不同的图案，粘贴在一次性雨衣上，形成一件非常有趣的披风。孩子们穿上自己设计制作的披风，脸上露出开心的笑容。社工们还开展未成年人性侵法律政策宣传，提高孩子们防性侵意识。

活动结束后，社工给参与活动的50名困境儿童每人发放一份爱心礼包。

宠物伤行人 赔款近3万

邵阳日报讯(记者 艾哲 通讯员 马一倩 实习生 唐京菁)最近，新邵县人民法院依法判决一起宠物店宠物伤人案件，由宠物店老板金某某赔偿受害人孙某某各项损失28006.60元。

去年2月26日晚，孙某某与邻居徐某某散步时被一只无人牵引、到处乱窜的大型犬只脖子上拖曳的金属长条(牵引绳)绊倒受伤。邻居遂将孙某某扶起，并向路人求助报警。后孙某某被送往某骨伤科医院治疗，被诊断为“左胫腓骨骨折”，共住院17天，花费医疗费6643元。经鉴定，孙某某因外伤致左胫腓骨骨折，目前未构成伤残等级，后续医疗费预计

14000元，建议伤后休息210日，护理105日。

事发后，孙某某与家人、邻居到派出所查看受伤时附近路段的监控视频，确认绊倒孙某某的犬只为金某某经营的宠物店饲养的犬只。后因赔偿事宜协商未果，孙某某将金某某诉至法院。新邵县人民法院经审理认为，本案孙某某受伤系金某某宠物店饲养的犬只侵害所致。现金某某未有证据证明孙某某具有故意或重大过失，不存在免除或减轻赔偿责任的事由，根据《中华人民共和国民法典》规定，金某某应对孙某某受伤引发的合理损失承担赔偿责任。

交定金一分钟，退定金一个月

邵阳日报讯(记者 王朝帅)近日，市民刘先生从双清区邵阳大道东大兴汽车城内某汽车4S店取回了一个多月前交的1万元定金。

2月15日，刘先生在某汽车销售公司名下4S店内预定了一辆H型号汽车，与销售柜员商议好价格后，刘先生便交了定金。但刘先生后面又临时改变了主意，于是他急忙联系柜员要求退还定金。当刘先生匆忙赶去汽车城后，柜员表示已商议定金且交付，不方便退还，

于是刘先生说明原因并与柜员商量许久，该4S店才承诺退款，刘先生遂安心回家等待退款。

没想到过去了一个月，刘先生还未收到退款，一气之下，他将此事举报到市市场监督管理局。根据《市场监督管理投诉举报处理暂行办法》有关规定，市市场监督管理局直属分局市场监督管理局依法受理了该诉求，后执法人员抵达4S门店调解，该汽车销售公司于3月19日退还了刘先生的1万元定金。



4月17日，市农学会组织市农业农村局、市农科院、洞口县农业农村局等单位专家一行5人，来到洞口县岩山镇石仁村，指导当前油菜和水稻生产。
曾文伟 摄

法理先行 亲情回归

邵阳日报记者 艾哲 通讯员 陈凌云 王荣 实习生 唐京菁

“因为这个延续几年的邻里纠纷，我们村干部不知在这两家之间跑了多少趟。现在终于得到化解，真的感谢罗法官呀！”4月16日，邵东市砂石镇述法村党支部书记曾某良紧握邵东市人民法院立案庭副庭长罗韬的手表示感谢。

纠纷当事人李某吉和李某兴系堂兄弟，均已年过五十，两家比邻而居，双方因宅基地问题一直相处不睦，摩擦不断。村委会、镇司法所、镇政府均进行过调解，但双方矛盾没有真正化解。

2022年，李某吉拆房改建，李某兴阻挠施工。直到一年后，李某吉一直无法正常动工，一家老小蜗居在临时搭建的杂房里。经镇村两级多次调解未果，李某吉无奈之下，向法院起诉。

考虑到双方当事人既是邻里，又是兄弟，真的拉开架势对簿公堂，原本淡漠的

亲情将雪上加霜。为实质性化解矛盾，罗韬受理此案后，第一时间到述法村实地走访，向村干部和周边群众详细调查了解情况。随后，罗韬联合村干部分别到双方家中梳理利益之争的关键点，“背靠背”向双方当事人释法明理。

调解中，罗韬发现，其实双方并没有不可调和的矛盾，只因积怨已久，彼此都在较劲。因双方互不退让，组织的第一次调解无功而返。几天后，罗韬约兄弟俩在镇司法所再次协商。

“现在房子已经拆了，一家老小总不能一直住在杂房里吧，如果始终僵持不下，吃亏多的还是您呀。”房子拆了不能建，罗韬能感受到李某吉心里有气，于是从实际情况出发，引导他设身处地地考虑问题。李某吉表示只要李某兴同意调解，愿意让步。李某兴却毫不退让，坚持表示不同意。

第二天，罗韬找到村支书曾某良，向他详细询问李某兴家庭状况和生活条件。曾某良向罗韬提及李某兴平时从事泥水工，靠其侄子李某华帮忙揽活，务工一天报酬两百多元，一家人的生计主要靠他务工维持。通过进一步了解得知，李某华热心、能干，承包了几十亩果园，闲暇之余充当包工头，经常会叫李某兴帮忙干活，工钱都是李某华支付。

获取这一信息后，罗韬眼前一亮，决定找李某华出面做工作。罗韬找到李某华，李某华二话没说就答应了。

罗韬通过李某华的介入调解，李某兴态度有所缓和。罗韬趁热打铁道：“人家在自家宅基地建房，你是不能无故阻拦的，这样做违反了民法典关于相邻关系的法律规定。况且现在人家一家子挤在一间小屋子里生活那么久，作为乡里乡亲，理应多栽花少种刺。”

通过努力，双方当事人最终达成一致，当场签订了调解协议。兄弟两家冰释前嫌，握手言和，重归于好。

以案说法