

## 洛阳·帮办

晚报帮帮团

出租的房子还没到期,能让租客提前搬走吗?  
想提前退房,房东不愿退还押金怎么办?……这些房屋租赁问题  
来听听律师的解答

绘制 李琼

□见习记者 王若馨

岁末年初,房屋租赁又将迎来一波小高潮,市民朋友在租房、退房中可能遇到各种各样的问题。近段时间,本报接到不少读者来电,咨询这一类法律问题。我们从来电中,选出了几个比较典型的问题,请晚报律师帮帮团律师为我们解答。

## ■案例:

长时间联系不上租客,房东有权自行收回房子吗

诉说者:李先生

身份:房东

案件回放:

我在涧西区世纪华阳小区有一套房子,去年8月租给了一个男青年,并签订了租赁合同,约定好每个月17日付房租,租期为1年。可是上个月时间到了,租金却迟迟没有打过来,租客也一直联系不上。现在都过了大半个月了,还是找不到他,我有权自行收回房子吗?

另外,因为他的电话一直打不通,我怕出啥事儿,曾在第三人在场的情况下进房间看过,屋里比较乱,还有一些租客的衣物和洗衣机等物品。如果他长时间不回来,这些东西我能不能自行处理?

晚报律师帮帮团成员谢亮律师:

李先生可通过给承租男青年发短信、在房门上贴通知的方式,要求其在合理期限内支付租金,若其不能在期限内与李先生联系并支付租金,李先生可以根据合同法第227条相关规定,解除房屋租赁合同,收回房屋。而李先生在收回房屋时,最好有公安等第三方在场,清点、登记租户物品。李先生可以留置租客的物品,但在其支付租金时,应将物品返还,不能擅自处理租客物品;李先生也可申请有关部门提存男青年的物品。

律师提醒:

为避免在租赁期内出现找不到承租人的情况,提醒房东在出租房屋时,最好做到以下几点:一、在签订房屋租赁合同

时,一定要写清租客的家庭住址、身份证号码、家人电话等信息,并留存身份证复印件;二、明确租赁期限;三、明确解除合同条件;四、明确解除或终止合同后,租房人遗留房内的物品如何处置等。

## ■案例:

想提前退房可房东不退押金,该咋办

诉说者:杨女士

身份:租客

案件回放:

去年9月,我租了一间房,和房东签了半年的合同并交了2000元押金。现在,我因工作调动要去外地,便找房东说要提前退房,房东说合同约定今年2月才到期,如果我现在退房,他不会退还押金。遇到这种情况该咋办?

晚报律师帮帮团成员鲁辉律师:

依照合同法规定,合同自成立时双方即具有约束力。本案中,已经签了租赁合同,双方应按约履行。但根据具体情况,合同法中还有双方可以随时解除合同,但违约一方要承担相应责任的规定。在租赁合同中,如承租人无法或不想承租时,应当提前告知房东,让房东有合理的时间再寻找下一家租客,如因此给房东造成不必要的损失时,承租人应当予以合理赔偿。

本案中房东不退押金的做法,要看双方在租赁合同中是否有提前解除合同不予退还押金的约定,有则视情况参照执行,如无此约定,则房东的做法欠妥,应结合具体情况酌情收取违约金即可。

律师提醒:

双方在租赁合同中,应尽量对房租的押金用途进行详细列明,对合同提前解除时一方的违约责任进行详细列明,对房屋内物品的数量进行列明,对水电物业费的缴纳进行列明等。

合同没到期,房东能让租户提前搬走吗?租期到了,房东让租户把房子重刷一遍才退还押金,这合理吗?请关注下期报道。

爱心对对碰  
温暖你我他

大家帮大家

54年前,他和两名伙伴一起参加了新中国成立10周年文艺汇演;如今,已白发苍苍的他有个心愿一直未了——

再见见一起为  
毛主席演出过的伙伴

对于家住古仓街76岁的朱东亮老人来说,1959年和1961年这两年,都是难忘的——1959年,21岁的他被省里选中到北京参加新中国成立10周年文艺汇演,和他一起被选中的还有另外两名伙伴;1961年,一场车祸让他被迫截去右腿,记忆中最最后一次站上舞台,就定格在汇演那天。

如今54年过去了,已经白发苍苍的朱东亮有一个心愿一直未了——和之前的两个伙伴再见一面。

他们曾一起参加新中国成立10周年文艺汇演

“我记得可清楚,1959年9月底,我和拖厂(现一拖集团)的杨柳岸、车玉敏通过省汇演选拔,和其他演员组成‘河南省赴京文艺代表团’,去北京参加新中国成立10周年文艺汇演。”朱东亮回忆道,“那天大家演得都可卖力,后来,毛主席和周总理接见了我们,还和我们握手了呢。”

朱东亮还清楚地记得,那时杨柳岸是歌唱演员,车玉敏是舞蹈演员。“他俩如今都应该80岁左右了,我就是想再见一

他们。那次演出回来后我们就失去了联系,一晃这么多年过去,也不知道他们过得好不好。”他说,“这些年,我也一直托人打听他们的消息,还到拖厂门口蹲点问过,可一直没啥消息。我现在成这样了,如果见面,不知道他们还能认出我不……”

如果您能帮到他,请拨打66778866联系我们

“虽然残疾了,但我从没放弃搞文艺,我现在是我们院里老年活动室文艺演出活动的负责人。我会编剧本,会演话剧……”老人说。

朱东亮说,他记忆中最最后一次站上舞台,就定格在54年前汇演那天,“希望能快点找到他俩,大家一起唠唠家常,回忆回忆从前,让我再找找站在台上表演的感觉”。

老人能提供的杨柳岸先生和车玉敏女士的信息不多,只知道他们以前是拖厂的。如果您认识他们或能提供找到他们的有效线索,请拨打66778866联系我们,或许您的一个电话就能帮助一位老人实现持续半个多世纪的心愿。

2棵银杏树1棵樱桃树  
想送给需要的人

家住洛龙区的刘先生,他在家门口种了2棵银杏树和1棵樱桃树。如今,这3棵树有3米多高、拳头粗细,长势喜人,但因一些不得已的原因,

他不得不忍痛割爱。

“想送给喜欢它们、需要它们的人。”刘先生说。如果您想要这3棵树,请拨打手机18638816605与他联系。

□见习记者 王若馨 实习生 蔡莹

□见习生 丁立

热线电话:66778866 (24小时)



晚报帮帮团 刘亮 15236297591  
小人物 大梦想 王若馨 18637981889  
你问TA答 王雨 18638368172  
QQ群号 320864870

有啥不方便 大家帮你办

9:00~12:00  
15:00~18:00