

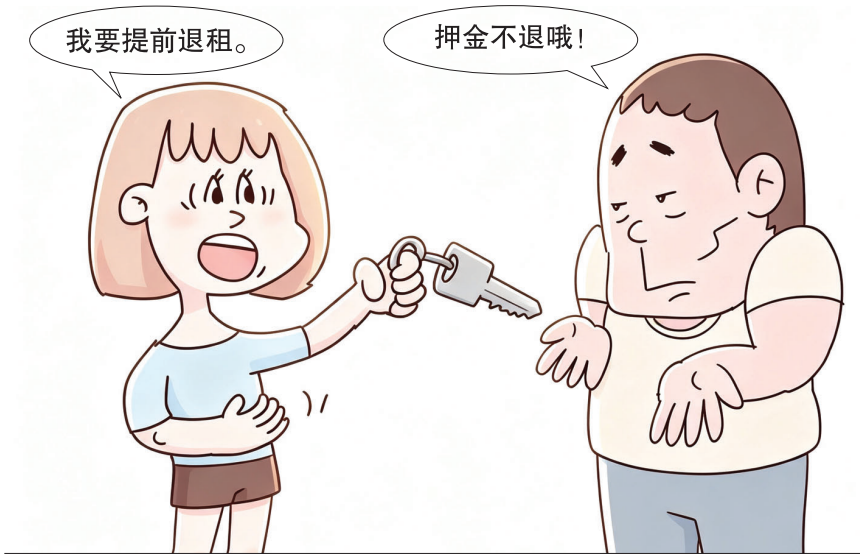
租客提前退租 房东可以不退押金吗

房屋押金是保障租赁双方权益的重要条款。如果租客提前解约,押金是否需要退还?近日,本市南开区法院审理了这样一起案件。

2024年8月,阿珍与阿强通过电子签约签订《天津市住房租赁合同》,双方约定阿珍承租阿强房屋,租期两年(2024年8月27日至2026年8月26日),月租金3680元,押一付三(季付)。押金用于抵扣阿珍应交未交的租金、费用及阿珍应当承担的违约金、赔偿金等,剩余部分在房屋交还之日起3日内返还。

合同约定:租赁期内,阿强需提前收回该房屋或阿珍需提前退租,应提前30日通知对方,并按月租金100%支付违约金,阿强还应退还未租住期间的租金;如未提前30日通知对方,还需另行承担月租金100%的违约金。

当日,阿珍通过某平台向阿强转账14720元(三个月房租加押金)。租赁合同签订后,双方依约履行至2026年5月16日,阿珍称因个人原因计划6月26日退租,阿珍向阿强通过银行转账,并支付了一个月租金。6月24日,双方办理了案涉租赁房屋的退租手续,并签订《房屋交割清单》,但押金退



还协商未果,阿珍将阿强诉至南开区法院,要求判令阿强退还押金3680元。

法院审理认为,双方签订的《天津市住房租赁合同》系双方当事人真实意思表示,且不违反法律、行政法规的强制性规定,合法有效。双方均应按合同约定,全面履行自己的义务。

根据案涉租赁合同约定,租赁期限自2024年8月27日起至2026年8月26日,押金用于抵扣原告应交未交

的租金、费用及原告应承担的违约金、赔偿金等,租赁期内原告提前退租的,应提前30日通知被告,并按月租金的标准支付违约金。

二人在某平台中的沟通,是双方对退租后续事宜的初步协商,阿强并未作出免除阿珍违约责任、全额退还押金的意思表示。且阿强于当日下午即向阿珍明确告知,因其自身违约,押金不予退还,双方未就押金退还事宜

达成新的合意。

关于押金。本案中,阿珍系在租赁期限到期前二个月,因个人原因提出解除租赁合同,其行为已构成单方提前解除合同的违约情形,根据涉案合同关于“租赁期内若乙方擅自解除合同的,无权要求甲方退还押金”的约定,法院对阿珍关于退还押金3680元的诉讼请求不予支持。

法官说法:

承办法官表示,依法成立的租赁合同,对当事人具有法律约束力,当事人应当按照约定全面履行自己的义务。在此提醒:房屋租赁合同履行过程中,租客因自身原因提前退租,房东同意的,可认定双方合意解除租赁合同。

双方均同意解除协议时,房东未明示放弃租客违约责任的,不能以双方在合意解除时未约定租客的违约责任,而推定作为守约方的房东实际放弃了此前在住房租赁合同中应向作为违约方的租客主张赔偿损失的权利。租客仍需按住房租赁合同约定承担违约责任。

记者 常健 漫画 张亮

他把老板的仓库变成了“提款机”

员工累计作案30余次 非法获利15000余元

因为贪念,他把老板的仓库变成自己的“提款机”。本该守好店铺的员,却成了盗窃香菇的家贼。“我仓库里的香菇感觉变少了,一箱箱清点下来足足少了近8000块钱的货。”近日,公安静海分局东城派出所接到辖区商户报警,称存放在批发市场仓库内的香菇近期频繁无故减少,怀疑被盗。

刑事侦查支队合成侦查二大队民警李禹良侦查发现,该仓库日常管理松懈,大门长期未上锁。更棘手的是,案发时间跨度长达数周,公共视频覆盖不全,周边商户也无人留意异常。

经过连续数日排查,一个身影频繁地进入警方视线。画面中,这

名男子多次趁着夜色来到仓库,轻车熟路推开门,搬出几箱香菇,用塑料袋套好,搬上三轮车扬长而去。动作流畅,神态从容,仿佛搬的是自家存货。民警倒查近期全部视频,发现这名男子“光顾”频率很高——“两三天一小偷,四五天一大偷”,风雨无阻,从不落空。

“这不是我家员工吗?他怎么能干出这种事?”报警人辨认后确认,这名“勤劳的搬运工”正是自家员工田某。锁定嫌疑人身份后,警方依法传唤,犯罪嫌疑人田某在证据面前对犯罪事实供认不讳。

据其交代,在门店上班后不久,他发现仓库无人看管、大门从不落

锁,贪念由此而生。他利用给客户送货的三轮车,每天下班后趁夜色“加班搬运”,得手后转手高价卖给市场内其他摊贩,累计作案30余次,非法获利15000余元。目前,犯罪嫌疑人已被依法采取刑事强制措施,案件正在进一步侦办中。

警方提醒:仓库、店铺尽量安装防盗门窗,营业结束后务必检查锁具。建议在重点区域安装高清监控探头,定期检查设备运行状态。加强日常管理,定期盘点库存,发现货物异常减少及时核查。发现可疑情况或货物被盗,第一时间拨打110报警,并保护好现场,积极配合警方调查取证。

记者 常健 通讯员 刘红

楼上漏水谁担责 法官调解化干戈

近日,静海区法院静海镇法庭成功调解一起因高层住宅公共下水管道漏水引发的财产损害赔偿纠纷。在承办法官耐心释法与沟通协调下,楼上全体业主自愿共同分担赔偿责任,原告收到赔偿款后申请撤诉,邻里纠纷得以实质化解。

本案涉及一栋近二十层的高层住宅楼,公共下水管道在二楼厨房处漏水,积水从二楼溢出流至一楼,导致一楼住户墙面、家具、地板不同程度浸泡受损。为维护自身合法权益,一楼业主将楼上所有住户诉至法院,要求共同赔偿。

案件受理后,承办法官决定优先开展先行调解。调解初期,部分楼上住户表示理解并愿意分担损失,但个别住户认为漏水点位于二楼,距离自家较远,拒绝赔偿。面对这一情况,承办法官没有简单判决,而是向全体住户讲解建筑物区分所有权的法律规定:公共下水管道属于建筑物共有部分,全体业主负有合理使用、共同维护的义务,在无法确定具体侵权责任人的情况下,共同使用人需共同承担赔偿责任。同时承办法官立足邻里情理,引导大家相互体谅。经过多轮耐心沟通,个别住户转变态度,全体业主就赔偿方案达成一致并当场履行。原告收到赔偿款后,向法院申请撤诉,纠纷圆满化解。

本案是静海镇法庭将调解贯穿民事诉讼全过程的生动实践,承办法官通过释法、说理、动情,引导当事人认清权利义务,弥合利益分歧,促成“楼上楼下”握手言和。

记者 常健

一把“万能钥匙”解锁乡村治理

综治中心一站式解忧 鱼池蓄水邻里噪音有了着落

小事不出村、大事不出镇,在宝坻区尔王庄镇,一把基层治理的“万能钥匙”悄然解锁乡村治理新图景。综治中心一站式服务平台,多部门联动、零距离解忧,让群众烦心事件件有着落。

不久前,辖区村民王某满怀愁绪来到综治中心,反映鱼池蓄水不畅,持续缺水严重影响养殖生产,一年的生计面临极大困扰。了解群众急难诉求后,中心工作人员第一时间响应,联合镇农办、村委会工作人员赶赴现场实地核查,精准对接阎皮庄扬水站、八道沽扬水站

统筹联动,快速推进引水蓄水工作。短短时间内,鱼池蓄满清水,村民的生产难题彻底解决。王某由衷感慨:“以前遇到难事不知道找谁、不知道去哪办,现在走进综治中心一扇门,事事有人管、件件有着落。”

乡村生活中,琐碎小事最易滋生隔阂。辖区一对邻里因噪音问题产生嫌隙:年长村民常年敲打农具,年轻村民需要安静休息,双方几次沟通无果,昔日和睦的邻里关系日渐疏远。

尔王庄镇综治中心没有简单

评判对错,而是采取“分头倾听、双向疏导、当面恳谈”的柔性调解方式。工作人员耐心倾听双方诉求,安抚对立情绪,以乡邻情谊拉近距,同时讲解噪声扰民的相关法规,引导双方换位思考。在温情沟通与法理疏导下,两家人握手言和,重归于好。

尔王庄镇综治中心从便民服务大厅走向田间地头,下沉服务、延伸触角,用一把“万能钥匙”,逐一解锁群众的烦心事、揪心事,不断打开乡村善治新局面。

记者 常健