



出租期间房屋受损由谁赔偿

近日,上海市长宁区人民法院披露一起案件,上海一房东将房屋出租18年,收回房屋时却发现租客不仅改动房屋结构,还对房屋造成损坏。双方就房屋损坏赔偿事宜诉至法院,最终法院判令租客合计赔付6万元,房东退还剩余租房保证金。

房屋因出租遭遇损坏,赔偿责任谁来担?出租人又当如何规避风险、依法维权?近日,围绕这些问题,笔者采访了相关律师。

租房致损并非个例

一名来自江苏苏州的房屋租赁中介告诉笔者,其遇到过多起租赁期间房屋受损的情况,除了租客不当使用造成房屋受损之外,其印象最深刻的还有一起由押金纠纷引发的租客恶意损毁房屋事件。

涉事房屋曾于2023年4月至2025年4月交由这名中介所在的平台托管,托管到期后,房东便自行在网络平台对接租客、签订租赁合同。2025年9月,租客租住5个多月后,因个人原因退租。按照合同约定,房东有权全额扣留2500元押金。后经沟通,房东扣除1000元抵扣未结水电费与保洁费用,退还其余押金,但租客对此结果不满意,反复要求全额退还押金,遭到房东拒绝。

不料,租客搬离之后,又与男友返回出租屋,毁坏了防盗门、冰箱、马桶等屋内设施。房东后续与平台签署托管续约合同,检修人员上门核验房屋时才发现损毁情况。经核算,各类财物损失达8000余元。后经警方调解,租客一次性赔偿房东1万元。

因租房导致房屋损坏,从而引发纠纷,该如何划分责任?

北京德恒律师事务所律师吴迪向笔者介绍,区分自然损耗与人为损坏,是划分赔偿责任的核心:

其一,正常居住产生的自然损耗,租客无需赔偿。承租人按照约定方式、依据房屋固有性质正常使用租赁物,产生的合理损耗不承担赔偿责任。对于正常使用造成的自然损耗,维修翻新成本由房东自行承担。

其二,使用不当、保管不善或故意毁损造成的损坏,租客全额担责。民法典明确,未按房屋正常用途使用、未尽妥善保管义务,导致房屋毁损灭失,出租人可主张解除合同并索赔。如租客故意毁损属于出租人的装修财物,

导致房屋受损的,则应承担损害赔偿责任。

其三,未经书面许可改造房屋,兼具违约与行政违法风险。租客隔断房间、改动墙体、改造管线等必须取得房东书面同意;私自改造,房东有权要求恢复原状,无法复原的可主张全额修复费用。

对于租房合同中常见的“所有房屋损耗均由租客承担”条款,《法治日报》律师专家库成员、浙江靖远律师事务所律师王得才告诉笔者,这一条款将应属于房东承担的“正常损耗”转嫁给租客,加重了租客的责任,违反了公平原则。根据民法典第四百九十七条规定,提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利的,该格式条款无效。

有时存在隐性损失

笔者采访及检索公开资料发现,不少出租人遭遇房屋损坏后,与租客就赔偿数额陷入“扯皮”。有房东向笔者反映,除了修复的支出之外,有时房屋损坏后必须改拆墙体、通风散味,周期短则十余天、长则两三个月,其间房屋无法对外出租,空置租金损失也是一笔隐性损失。

王得才指出,在这种情况下,房东将面临多重维权困境:举证困难、损失认定难、执行成本高、周期长,出现维权成本高但实际收益有限的局面。“在司法实践中,房东往往难以证明损坏系租客行为导致,而非房屋正常使用损耗或设备本身老化;同时法院对于空置损失的认定较为谨慎,房东需举证证明空置‘合理且必要’。”

王得才同时表示,房东在房屋损坏后,有义务采取合理措施防止损失扩大,若房东怠于维修,导致房屋空置期延长,扩大的损失可能无法获得支持;在执行过程中,若租客名下无财产或故意拖延,房东可能面临“赢了官司输了钱”的局面,此外,由于押金金额有限,有时可能不足以覆盖修复成本。

如果租客损坏的是通过中介、托管公司签约,由托管方代为收租、管理的房屋,房东能否要求中介或托管机构共同承担赔偿责任?

“托管方负有定期上门巡检、制止租客违规改造、退租全面核验房屋的义务。如疏于履职,房东可要求托管方承担对应过错赔偿责任。而对于中介来说,普通居间中介不参与房屋日常管

理,租客造成房屋损坏,中介一般无需承担连带赔偿责任。只有中介存在过错时,才承担相应补充责任。”吴迪说。

“房东可以要求托管方承担相应责任,但需以合同约定或托管方存在过错为前提。”王得才补充解释,房东不能直接要求中介或托管方承担赔偿责任,但可以要求与其存在服务合同关系的托管方承担违约责任或补充赔偿责任。托管方的责任范围取决于托管合同的具体约定,但不等同于要对租客造成的所有损坏承担兜底责任。

定期进行房屋巡查

那么,究竟该如何规避这类因房屋损坏导致的租赁纠纷?

受访专家表示,出租人(包括房东及房屋托管运营方)应当在出租全程做好风险防控与证据留存工作。可从前置签约、租住过程、退租维权三个阶段分步落实相关举措。

吴迪建议,在签约出租阶段,应在租赁合同中清晰划分责任:自然老化损耗由出租人承担;未经出租人书面许可租客不得改造房屋;租客不当使用、保管不善造成损坏,需要承担修复费用以及房屋空置损失。交房时录制完整全屋视频,制作书面房屋交接清单,双方签字留存。

王得才指出,事前风险防控的核心在于合同精细化、交接证据化。事前合同条款拟定精细化,要明确用途、界定损耗范围、明确恢复标准、明确约定损害赔偿责任以及押金条款,避免使用“所有损耗均由租客承担”等无效条款;房屋交接时制作详细的《房屋设施及状况交接清单》。

在房屋租住阶段,王得才建议,对于所有关于房屋问题的沟通(如报修、投诉等)优先使用可以留下文字记录的方式;房东应定期自行或通过托管公司对房屋进行巡查,并做好巡查记录,拍照录像留存。对于租客报告的房屋问题及时报修与处置,同时保留报修记录、维修单据、费用凭证。

在退租阶段,吴迪强调,退租时双方应共同到场,全程录像,对照交接清单逐项核验房屋;押金不足以弥补损失的,优先协商签订书面赔偿协议;协商不成可提起诉讼,若无法区分损耗成因,可向法院申请司法鉴定。判决生效后,如果对方拒不履行,可及时向法院申请强制执行。

孙天骄(摘自《法治日报》)

立慢病管理思维,将减脂视为身体机能的系统性调理过程,不应追求短期快速掉秤,而应关注体脂率、肌肉量等核心健康指标。即便采用医学手段辅助减脂,也须配合均衡膳食、适度运动与规律作息,将短期干预与长期养护相结合,从根本上改善代谢状态。

李永进提醒,所有外力减脂手段都无法替代自律的生活方式。唯有顺应人体自身代谢规律,养成可长期坚持的健康生活习惯,才能稳步减脂,实现健康可持续的体重管理目标。

吴佳佳(摘自《经济日报》)

当心孩子暑期意外伤害

当运动场变成“擦伤现场”

暑期意外,运动损伤最为常见。“每天都有几十个孩子因为各类外伤前来就诊。”上海市儿童医院骨科副主任医师沙霖告诉笔者,孩子暑期外出玩耍时间大幅增加,也涌现一批带有鲜明假期特点的受伤案例。

来自医院的数据显示,运动损伤就诊患儿较平日增长明显,其中骑行、轮滑、滑板等摔伤导致的擦伤和骨折占比最高。

除了户外骑行受伤,生活中还藏着不少“隐形风险”。低龄孩童坐在家长自行车后座,小脚不自觉伸进后轮被绞伤,这类病例在急诊屡见不鲜。还有一些更凶险的意外,比如孩子在床上蹦跳坠落、被尖锐物品戳伤,往往需要转诊至神经外科进一步救治。

沙霖特别提醒,儿童骨骼虽愈合快,但骨骺(生长板)损伤可能影响终身发育,绝非“养养就好”。让孩子在平整开阔的场地活动、依据项目正确穿戴全套护具、运动前充分热身,才是允许他们“放飞”的前提。

警惕湿滑地面的隐蔽风险

溺水,是我国1至14岁儿童伤害死亡的首因,其风险之隐蔽远超想象。研究显示,仅5厘米深的水,2分钟便足以令幼儿溺亡。不同年龄段的风险水域泾渭分明:4岁以下婴幼儿最危险的“杀手”是家中的浴缸、水桶和蓄水脸盆;学龄前至9岁儿童多失事于池塘、水渠和小区水景;青少年则常因高估自己的水性,“折戟”于野外江河。

水边除了溺水的致命风险,还潜藏着另一种伤害——磕碰。“泳池旁、小区步道上,孩子湿滑的脚丫一旦打滑,面部往往是第一个着地的部位。”上海杨思医院创面修复科医生路延光告诉笔者,每到暑假,因面部外伤前来就诊的孩子就会明显增多。

路延光提醒,带孩子游泳或在水边玩耍时,务必提醒孩子不要在湿滑地面追逐跑动。“给孩子穿防滑性好的涉水鞋,看似不起眼的小细节,往往是避免面部磕碰伤的第一道防线。”

逗弄猫狗要小心

暑假以来,沪上部分医疗机构的犬伤门诊迎来一波接诊高峰。笔者从上海市浦东新区浦南医院获悉,该院犬伤门诊日均接诊100多人次。

浦南医院急诊科常务副主任张雷告诉笔者,除此之外,高温天人畜共伤风险骤升还有两重推手:宠物散热能力差,闷热环境极易让它们变得敏感暴躁,更容易应激;加之夏日人们衣着单薄,四肢大面积裸露在外,缺少衣物防护,轻微抓挠便会直接损伤皮肤。

张雷特别强调,“家养猫狗打过疫苗”并不能豁免人的暴露后处置。即便宠物证件齐全、定期免疫,只要造成人体抓伤咬伤,仍须严格按照暴露分级标准规范处理。狂犬病一旦临床发病,死亡率近乎100%,不容一丝侥幸。

李晨琰(摘自《文汇报》)



医学减重能一劳永逸吗

当下,有不少人为了规避节食与运动之苦,寄希望于减肥针、减脂药物甚至减重手术等医学手段来实现“躺瘦”。

北京市顺义妇儿医院临床营养科主任医师李永进表示,药物和手术仅为临床辅助减重手段,无法从根本上解决肥胖问题。临床实践表明,不少患者在停药或术后出现体重快速反弹,长期不当干预还会损伤人体代谢功能。

李永进介绍,肥胖本质上是饮食结构失衡、作息节律紊乱、内分泌功能失调等引发的慢性代谢性疾病,其

根源在于长期不健康的生活方式。无论是减脂药物还是减重手术,核心作用在于短期内抑制食欲、快速降低体重、改善异常代谢指标,仅适用于符合严格医学指征的肥胖人群作为辅助治疗手段。这类干预能够帮助患者打破肥胖带来的代谢恶性循环,却无法重塑人体固有的代谢调节机制,更无法替代日常健康管理。

“真正科学长效的减重,核心在于调理代谢机能、优化生活方式。”李永进表示,健康减重的关键,在于树