



租赁房屋“门道”多 法官教你巧避坑！

租房中的“坑”，你踩过多少？自己又有什么要注意的呢？法官教你如何顺利挑选第一站“避风港”！

案例：二房东转租的房屋靠谱吗？如何甄选房源？

小王毕业后来上海工作，通过某租房 APP 选中了合租房中的一间主卧作为自己的“第一站”，并与两位房东彭某、赵某分别签订了电子版和纸质版的租赁合同，约定每月租金 2500 元，支付方式为付十二押一。

然而仅入住四个月，小王租住的这处房屋因为隔断、群租问题被相关部门要求整改。他这才明白彭某、赵某并非房屋权利人，而是“二房东”，真正的房主洪女士得知自己的房屋被隔断后转租，已向法院主张两人无转租权，收回房屋。几天后，小王被迫搬离。

租住的房屋仅几个月便无法入住，房租和押金也未退回，于是小王转身将彭某、赵某告上法庭，要求退还剩余租金和押金，并且赔偿违约金 2500 元。

针对小王的诉请，赵某、彭某承认两人是合作关系，由赵某向产权人承租房屋，彭某通过租房 APP 对外出租。小王支付的租赁保证金及租金，除去平台扣除的中介费，其余款项都进入彭某账户。后因洪女士要收回房屋，遂和小王协商可以帮其另寻住处居住，未能成行，现同意解除租赁合同，退还剩余租金及押金，但认为小王提出的违约金过高。

法院经审理认为，依法成立的合同，对当事人具有法律约束力，当事人应当

按照约定履行义务。小王与彭某、赵某签订的《房屋租赁合同》系双方真实意思表示，因房屋存在隔断、群租的行为被产权人收回，无法将系争房屋继续交付使用，现小王要求解除其租赁合同，法院予以支持。合同解除后，彭某、赵某应当按照合同约定返还小王剩余租金及押金。根据签订的《房屋租赁合同》，对于根本性违约，守约方有权单方面解除合同，且违约方需支付违约金，数额为月租金的一倍。现因彭某、赵某的违约行为导致合同解除，两人应根据合同约定承担相应违约责任，故判决如上。

解析：遇上“二房东”租房，这些要点需牢记

现实中租房市场常常存在“二房东”转租的现象，作为租客面对这样的房源需要谨慎甄选。房屋转租行为要征得出租人同意才能避免不必要的风险。现行《合同法》规定：承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。即将施行的《民法典》也沿用了上述规定。

因此，租房时应仔细核对出租人是否与房屋产权人一致，再签订书面合同，明确双方权利、义务。当遇到二手转租房源时，应要求“二房东”提供房东同意转租的证明，同时注意转租期限不能超过“二房东”的剩余租赁期限。

（虹口法院 郁 玥 尹 灿）

征集 这类文物史料你家有吗？

为迎接建党百年，进一步加强革命文物保护和中共四大纪念馆建设，特向社会各界广泛征集革命文物。征集截止时间为 2021 年 12 月。

★★征集范围

主要征集与中国共产党在创立和大革命时期有关的革命活动，特别是与中共四大相关的文物、史料和藏品。包括以下几个方面：

1.纸质史料。以纸张为载体反映中国共产党创建和早期发展等活动的历史资料。比如中共一大、二大、三大、四大、五大等重要会议文件、档案、图书、报刊等；中共四大代表、与会者以及中共早期领导人的日记、手稿、自传、回忆录、信件等；反映国民革命军东征、北伐、上海工人三次武装起义等军事活动的地图、作战电报、战场日记、指挥文书、会议纪要，以及邮票、粮票、钱币等各种票据等。

2.实物史料。中国共产党领导下的五卅运动、三次工人武装起义等重大历史事件有关的各类实物凭证；早期中国共产党员、青年团员参加革命活动的办公用品、生活用品、服装、配饰等；1920 年代全国各地人民参与、支持革命活动的各类勋章、奖章、奖杯、奖牌、纪念章、徽章，革命政权发布的标牌、印章、公文等。

3.影像史料。记录中国共产党早期重大历史事件和国际共产主义运动的照片、电影胶片、录音、录像；与中共四大代表、中国共产党早期领导人有关的人物肖像、合照等历史影像资料。

4.其他史料。其他与中国共产党早

期革命活动有关的，具有展陈价值的史料和线索。

★★征集方法

文物征集面向社会各界，包括革命英烈后代、民间收藏家及有关的单位和个人。

1.无偿捐赠。社会大众征集坚持自愿原则，鼓励集体和个人无偿捐赠。对捐献有价值文物、史料者，中共四大纪念馆将颁发捐赠证书。捐赠文物一经使用，在展柜中永久具名。对于捐赠文物价值较高或数量较多的，可单独举行捐赠仪式。

2.原件复制。对部分不方便捐献的文物史料，可提供原型供制作复制品或拍照、复印、摄像制成图版、视频展出，对文物提供者颁发纪念证书。

3.限期寄存。对有展出价值但不便长期展陈的文物藏品，可以委托纪念馆进行管理保护和在适当时期开展展陈，对寄存单位和个人颁发纪念证书。

★★征集要求

捐赠人需确保文物史料的历史真实性、拥有唯一性和来源合法性，并对每件文物史料的历史来源、流传经历、历史意义等提供相应文字说明。

征集时间：2020年12月至2021年12月

★★联系方式

联系单位：中共四大纪念馆
联系人：黄明、顾圣莹
联系电话：021-60821050、60821097
邮箱：sd1925@126.com
地址：上海市虹口区四川北路1468号

凉城新村街道社区党群服务中心“领航公益屋”2021 年 1 月服务安排

服务类别	时间安排	活动内容	服务团队(个人)	备注
“党旗领航 行动闪光”	7 日 9:00—11:00	迎新便民服务——钟表维修	党员志愿者——江福生	现场排号
	11 日 9:00—11:00	“迎新送‘福’”社区志愿者慰问活动	书画摄影党员志愿者工作室	现场排号
青年在职党员 公益服务日	每周四 9:00—10:30	口腔护理咨询、眼镜清洗服务	青年在职党员志愿者工作室	现场排号
	7 日 9:00—10:30	免费手机贴膜、花卉养护咨询、养生足道、艾灸		现场排号、团队活动
	21 日 9:00—10:30	养生足道、艾灸		现场排号,各限 10 人
公益服务	每周三 8:30—10:00	免费测血糖、量血压	医疗服务党员志愿者工作室 6 日:和平眼科医院 13 日:益丰大药房 20 日:社区卫生服务中心 27 日:天伦医院	现场排号,限 50 人 测完即服务结束
公益乐学	每周一 9:00—11:00	书法爱好者沙龙	书画摄影指导党员志愿者工作室	团队活动
	每周二全天	棋类指导,技艺交流	棋类指导党员志愿者工作室	团队活动
	25 日 14:00—16:00	凉城“朗读者”沙龙	声乐指导党员志愿者工作室	团队活动
公益咨询	每周三 8:30—10:00	养老政策咨询	马伟工作室志愿服务团队	可预约
	每周三 14:00—16:00	心理咨询	“心灵港湾”党员志愿者工作室	可预约
	每周四 14:00—16:00	法律咨询	“共识法律”党员志愿者工作室	可预约
	13 日 8:30—10:00	金融防诈骗咨询	理财咨询党员志愿者工作室	可预约
	20 日 9:00—10:00	消费维权咨询	凉城市场监督管理所	可预约
	20 日 14:00—16:00	创业、就业咨询	就业指导党员志愿者工作室	可预约
			凉城乐业创智坊社区创业就业专家志愿团	

根据上海市疫情防控常态化要求,请配合工作人员做好相关登记,出示随申码。如因疫情防控需要调整服务事项,将另行通知。

凉城新村街道社区文化活动中心 2021 年 1 月活动安排

活动时间	教育类型	活动名称	活动类型	活动地点	预约	备注
1月12日 9:30	文化教育	《笑满人间》——综合性滑稽、说唱文艺专场 凉四居委迎新年团拜会演出活动	文艺演出	车站南路340号4楼 文化中心剧场	团队专场	凉四居委迎新春活动
1月15日 9:00	文化教育	喜乐瞬间 集萃雅音 广灵二居委迎新年团拜会演出活动	文艺演出	广灵二路282号 广灵二居委活动室	团队专场	广灵二居委迎新春活动
1月15日 14:00	爱国教育	百年党恩 丰碑隽永 军干二所迎新年团拜会演出活动	文艺演出	车站北路609弄 军干二所活动室(3楼)	团队专场	军干二所迎新春活动
1月20日 14:00	爱国教育	庆祝建党百年文艺演出 锦二居委迎新年团拜会演出活动	文艺演出	车站北路609弄 军干二所活动室(3楼)	自由前往	锦二居委迎新春活动
1月29日 9:00	爱国教育	百年风华 世纪赞歌 部队离休所迎新年团拜会演出活动	文艺演出	广灵四路280弄24号 多功能室(6楼)	团队专场	第七离干休所迎新春活动