

律师信箱

租房家电不合格
能否退租并索赔

王女士：

您好！租赁物如果危及承租人的安全或者健康，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。您租住的房屋中的多个家用电器均已超过国家规定的正常使用年限，存在安全隐患，可能危及您的安全和健康，故您有权随时主张解除合同，并要求退还剩余房租。

租赁合同中出租人的一项重要义务是瑕疵担保责任

租赁合同是出租人出租租赁物的使用、收益权，承租人支付租金的合同。出租人的核心义务是向承租人提供符合租赁用途，具有使用、收益价值的租赁物。《民法典》第七百零八条规定：“出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期限内保持租赁物符合约定的用途。”

租赁合同中出租人的一项重要义务便是瑕疵担保责任。当出租人提供的租赁物不符合租赁合同的要求，或者存在质量或权利的瑕疵时，承租人可以依法、依约要求出租人承担相应的法律责任。

关于质量瑕疵的出租人瑕疵担保责任，在既往《合同法》和现行《民法典》中均有规定。《民法典》第七百三十一条规定，“租赁物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。”根据该规定可知，在租赁物具有质量瑕疵时，无论质量缺陷是明显的还是隐藏的，承租人是事前明知还是在事后发现，无论租赁合同中是否有相关的免责条款，只要租赁物具有危及承租人的安全或者健康的缺陷时，承租人均可请求解除合同。这一规定，体现了《民法典》对生命权、身体权和健康权等人格权的优先保护原则，当这一保护与财产权或者当事人的意思自治发生冲突，在租赁物符合上述法律规定时，承租人仍可不加限制地行使合同解除权。需要注意的是，现实中确实有不少出租人认为其出租的是房屋，忽视了出租房屋配套的设施、设备的质量问



图片源自网络

朱律师：

2019年5月，为工作方便，我与房东李小姐签订了房屋租赁合同，租用她的一套房屋居住。住了一段时间后，我发现房屋内配套提供的燃气灶、洗衣机、冰箱的使用年限已经超过了国家规定的正常使用年限。我就此事专门与李小姐多次协商，看是否能够更换，她没有同意，可我觉得租住这样的房屋存在安全隐患。请问我可以起诉她要求解除房屋租赁合同，并退还剩余房屋租金吗？

浙江读者 王女士

题，最终给自己造成了不应有的损失。

律师提示

虽然法律为承租人租赁提供了较为完善地法律保护措施。但是，法律毕竟是权利救济的最后一道门槛，启动司法救济措施又将耗费较大的精力与金钱花费。因此，承租人在签订《租赁合同》前，一定要提前做好前期调查，保障租赁目的可以按约实现：

一方面，在签订《租赁合同》前，应对租赁物的使用状态、质量问题等做好前期考察，特别是涉及房屋租赁的，更应提前对租赁房屋的规划用途、使用性质、是否有其他所有权人、是否被查封、有抵押等提前了解清楚。如租房房屋是为

开展特殊业务，如从事餐饮、文娱、教育等行业的，要提前了解房屋和现有设施设备是否符合开展相关经营活动的要求，经营活动所需证照手续是否齐备或者是否可以办理等，特别是需要了解清楚租赁房屋是否符合开展此类经营活动所要求的公安、环保、消防、卫生等条件，避免因租赁物不符合要求，而致使房屋租赁目的无法实现并因此造成经济损失。

另一方面，在签订《租赁合同》时，一定要对租赁合同的条款仔细阅读并研究，特别是对违约责任和约定解除条件以及租赁用途、租赁时间、租赁费用等应做出详细的约定。同时，还应严格界定双方的权利义务，以备在发生纠纷时可以依据合同明确是非并追究对方的违约责任。

(北京京师(合肥)律师事务所主任朱政)

“体形”与“体型”

杜老师：

某媒体刊文说：“黄牛黄，水牛灰，黄牛比水牛体型稍小。”其中的“体型”用得是否妥当？谢谢。

河南读者 杨先生

杨先生：

“黄牛比水牛体型稍小”中的“体型”宜写成“体形”。“体形”指人、动物以及机器等的形状，如高矮、大小、胖瘦等。例如：

- (1) 新来的是一位体形高大的运动员。
 - (2) 小刘这几个月节制饮食，体形瘦了不少。
 - (3) 老远来了一个人，老孙一看体形，就知道不是刘新智。
 - (4) 小李的体形比老李要小些。
 - (5) 吴大姐体形太胖，穿不了这件连衣裙。
 - (6) 马的体形比羊大很多，但矮种马跟山羊相差不多。
 - (7) 这种新式联合收割机体形庞大。
 - (8) 展览会上有辆汽车的体形很奇特。
- “体型”指人体的类型，主要指身体各部分之间的比例。例如：
- (9) 儿童跟成人的体型有所不同。
 - (10) 男人跟女人的体型存在差异。

从上面的例子可以看出，“体形”指人、动物等的外形方面的特征，而“体型”只用于人，指人体的类型。“体形”可以有变化，如人的胖瘦等；“体型”指类别，不会变化。

在社会的实际使用中，需要用“体形”的情况很多，而需要用“体型”的机会甚少。“黄牛比水牛体型稍小”是说黄牛比水牛个头儿要小一些，或者说水牛的头儿比黄牛大。这儿关涉的是动物的外形大小，故宜用“体形”，不宜用“体型”。

《语言文字报》原主编杜永道

广西桂林
创新推进新时代城市民族工作

举办端午节包粽子活动

广西壮族自治区桂林市是著名的风景旅游城市，不断吸引各地群众前来旅游、经商。到2019年底，桂林城区总人口804480人(除临桂区)，少数民族人口占12.20%，55个少数民族居民在桂林共居共处。

为做好城市少数民族群众的服务管理工作，探索城市民族事务一站式服务平台建设路径，桂林市于2019年7月成立七星区少数民族服务中心。中心成立以来，以铸牢中华民族共同体意识为主线，创建“一中心”“四机制”“五个站”工作模式，切实解决少数民族群众关心的问题，搭建民族团结“连心桥”，让少数民族群众实实在在感

受到“安心、开心、放心、舒心”。作为一个创新的社会管理模式及工作实体，七星区少数民族服务中心富有凝聚力，已成为广西城市民族工作的典型示范案例。

成立“一中心”，搭建真情服务“连心桥”

桂林市将以服务促管理，以真情促融合”作为工作思路，打造七星区少数民族服务中心这一平台，通过建立健全工作机制，做实做细服务管理，把中心打造成民族团结“连心桥”，帮助解决少数民族群众的学习、职业培训、就业等问题，促进各民族广泛交往、全面交流、深度交融，成为少数

民族群众“安心、开心、放心、舒心”家园。目前，越来越多的少数民族群众来七星区安居乐业。

创建“四机制”，走出社会治理新路子

七星区少数民族服务中心创新建立“双网格长”“双向管理”“多部门联席会商”“社会各界参与服务”四项机制，形成全覆盖、多维度、同参与的服务管理态势。

“双网格长”机制形成工作合力。安排7名热心公益的少数民族群众为网格长，与原有的社区干部密切配合。建立社区工作生活线上群，形成“共听民意、共访民情、共商民事、共解民忧”的联合管理模式。

“双向管理”机制提升精准服务。少数民族输出集中地政府派驻工作人员在中心办公，实现原籍地与居住地联合、服务管理无缝对接，做到生活动态实时关注、困难需求及时解决。

“多部门联席会商”增强为民办实事能力。邀请七星区民政、教育、市场监督管理、卫健、环保及城管等相关部门，定期召开“为少数民族群众办实事”联席会议，切实推动各族群众的诉求“事事有回应、件件有着落、项项有结果”，打开为民服务的新通道。

“社会各界参与”拓展服务面。积极带动社会各界参与民族团结进步创建工作，提供全方位服务和支持，帮助少数民族群众主动融入当地生活。

为民办实事，奏响融合发展交响曲

七星区少数民族服务中心通过为民办实事、

强化宣传教育、加强技能培训等工作，大大促进各民族交流融合发展。

党的政策“宣讲站”。中心成立临时党支部，开设“石榴籽课堂”，宣讲党的路线方针和民族政策，宣讲法律法规，开展多种形式的宣传教育。

办实事的“服务站”。推出就业、就学、医疗、社保等便民举措20余条，切实服务少数民族群众，协调成立爱心基金。

知识技能的“充电站”。聘请辖区老师，定期开展学习培训，举办就业技能、安全防范知识等各类培训、讲座共计150余场次，培训人数3500余人次。

矛盾纠纷的“调解站”。成立群众矛盾纠纷排查化解工作小组，派驻公益律师进驻中心提供免费咨询，成功化解各类矛盾纠纷，有效促进了社会稳定。

民族融合的“交流站”。在春节、“三月三”、国庆节等重要节日开展丰富多彩的民族文化交流活动，少数民族群众主动参与，中心已成为各民族群众交融汇聚的家园。

下一步，中心将进一步深化服务中心建设，结合《广西新时代民族关系促进导则和评价指标(试行)》，对照8项一级指标、53项二级指标，以“八共八有”为衡量标准，大力推动形成“共居、共学、共建、共享、共事、共乐、共富、共维”的社会结构，推动桂林新时代民族工作高质量发展，打造全国城市民族工作的典型示范案例，致力于为全国提供可复制、可借鉴的桂林经验。

数据来源：铸牢中华民族共同体意识广西教育传播中心



七星区少数民族服务中心组织开展法律法规培训