

房子租了 18 年被要求“恢复原样” 房东的诉求能获支持吗？

租了多年的房子，与房东一直和和气气，退租时，房东却甩来一句“恢复如新！”这合理吗？租客到底该如何“恢复原状”？近日，上海市长宁区人民法院（以下简称长宁区人民法院）审结了一起因退租后交还房屋引发的房屋租赁合同纠纷案件。

房东起诉房客支付损失 24 万余元

2006 年 6 月，租客张先生与房东刘女士签订房屋租赁合同，约定张先生承租案涉房屋居住使用，租期一年，保证金 11,600 元。合同另约定，租客需依照房屋交接时现状使用，如要求重新装修或变更原有设施，应先征得房东同意；租赁期满，恢复原状；因租客使用不当或其他人为原因而使房屋或设备损坏的，应负责赔偿。

租赁期间，张先生将房屋墙体由白色粉刷成黄色，将三室结构改造为四室。租期届满后，双方未再签订书面合同，但张先生一直使用该房屋至 2024 年 7 月。双方办理房屋交接手续后，刘女士要求张先生将房屋恢复“原状”，包括恢复三房结构、墙体修复刷新（修

复漏水损坏并粉刷为白色）、地板换新、灶台换新等。双方未能达成一致，刘女士遂诉至法院，要求张先生赔偿房屋修复费用 14 万余元及房屋空置损失 10 万余元，并要求其承担逾期支付租金违约金 5,000 元。

张先生辩称，其系经过刘女士允许才进行了装修改造，墙壁发霉系房屋外墙渗水所致，与其无关；除第三卧室地板为长期使用办公椅滑轮磨损所致，其余地板、灶台损坏均属于自然损耗，不应由其承担修复责任；房屋空置系受市场行情影响及刘女士自身原因所致，不同意赔偿空置损失。此外，张先生提起反诉，要求刘女士退还房屋押金。

法院酌情认定需赔偿 6 万余元

长宁区人民法院经审理认为，承租人退

租时，应按照合同约定返还房屋。若因承租人故意或疏忽造成损坏，其应承担相应赔偿责任；若系房屋自然损耗，不应由承租人承担修复及赔偿责任。

本案中，合同明确约定租赁期满后，需恢复原状交付房屋。虽然张先生是在经过刘女士同意的情况下对房屋结构和墙体颜色进行了更改，但根据合同约定，其在返还房屋时理应恢复为原始状态，该部分修复费用应由张先生承担。

关于墙体、地板、灶台受损，刘女士申请对受损原因等进行鉴定，鉴定结论显示因果关系客观无法鉴定。双方确认租赁期间，张先生曾向刘女士反映过漏水情况，但双方均未维修。除张先生自认办公椅造成的地板损坏外，刘女士未能举证其余损坏系张先生使用不当所致，且案涉房屋出租时已经装修多年、

张先生又实际使用 18 年，房屋在正常使用过程中不可避免会产生自然损耗。综合考虑房屋现状、使用年限、各自过错等因素，法院酌情认定张先生支付修复费用 3 万余元。

关于房屋空置损失，刘女士在收回房屋后即挂牌出租，在诉讼之前张先生多次明确拒绝修复，在此情况下，刘女士作为出租人亦负有避免损失扩大之义务。结合双方沟通情况、房屋空置情况、当事人过错程度，再考虑鉴定报告载明的修复工期等因素，参照市场租金标准，法院酌情认定张先生支付空置损失 3 万余元。

最终，长宁区人民法院判决张先生向刘女士支付房屋修复费用 3 万余元、房屋空置损失 3 万余元，刘女士向张先生返还保证金 6,600 元。现本案判决已生效。

晨报记者 张益维

怀孕员工的离职申请是入职前签的？单位与劳动者各执一词 法院这样化解纠纷



AI生成

怀孕女职工突然收到公司通知，称其“辞职申请已获批准”，无需再来上班。然而，这份离职申请究竟是在何时、何种情况下签署，双方各执一词，劳动者到底是主动辞职还是被动离职？近日，上海市浦东新区人民法院（以下简称浦东法院）调解了一起因“离职申请”引发的劳动合同纠纷案件，由用人单位支付劳动者补偿金 8 万元。

方女士于 2025 年 1 月 1 日入职 A 公司，不久后，她因身体不适就医检查，发现已经怀孕。同年 6 月 9 日，方女士将自己怀孕的情况告知公司负责人。三天后，她突然收到公司人事发来的微信消息，称其 2025 年 5 月 28 日递交的辞职申请已收到，公司同意方女士辞职，次日起无需再来上班。

与此同时，A 公司人事还发来了一张带有方女士签名的离职申请照片，上面写着：“尊敬的领导：本人因个人原因，经过慎重考虑之后，决定申请辞职……”该离职申请并未注明单位名称，也未签署落款日期。对此，方女士立即表示异议，称自己从未向 A

公司提出离职申请。次日，她仍按时到岗，却发现办公电脑已被搬走，无人安排工作，只得离开。

方女士认为，公司在无正当理由的情况下单方解除劳动合同，属于违法解除，于是申请劳动仲裁，要求恢复劳动关系，获得支持。后公司不服，向法院提起诉讼，请求判决不再恢复与方女士的劳动关系。

A 公司称，方女士于 2025 年 5 月 28 日主动向人事部门提交了辞职申请，公司依法批准，属于合法解除劳动合同。

方女士则表示，这份离职申请的确是本人签署，但并非 2025 年 5 月所签，而是 2024 年 9 月自己还在 A 公司的关联企业 B 公司工作期间，老板以各种理由要求提前签署的，包括一份承诺怀孕后自动离职的协议以及本案所涉及的离职申请，她当时迫于压力签了字，并不打算真正辞职。

案件审理过程中，法官发现，双方的争议焦点在于离职申请的签署时间，而这一事实较难通过现有证据直接查明。为此，法官

组织双方就司法鉴定的可行性进行充分沟通，但由于双方主张的签署时间相隔较近，且缺乏足够比对样本，鉴定难度较大，双方也都不愿意承担鉴定费用，案件一度陷入僵局。

为此，法官从案件实际情况出发，耐心释法析理，组织双方调解。一方面，充分听取方女士对于就业、孕期权益保障的实际诉求，并提醒她自公司通知离职后，已较长时间未返岗，即使勉强恢复劳动关系，双方信任基础已经受到影响，也难免后续产生各类问题。

另一方面，法官向 A 公司进一步释明劳动法律法规及违法解除劳动合同可能面临的法律风险，引导企业依法规范用工、理性解决纠纷。

在法官沟通协调下，双方最终达成调解协议，劳动关系解除，A 公司当场支付方女士离职补偿金 8 万元，实现案结事了。

晨报记者 姚沁艺 通讯员 曹赞娴

男子网购 1700 余单 “买完就退”

套取平台福利变现牟利被刑拘

二十多天网购 1700 余单，收货地址全是虚构，到货后立即申请退货——民警上门时，一件货物都没见到。近日，嘉定警方破获一起利用电商平台漏洞套取买家福利的诈骗案，犯罪嫌疑人张某已被依法刑事拘留。

6 月下旬，嘉定公安分局戍浜派出所查获线索，有人利用某直播平台营销漏洞，大量采购商品后又迅速退货，借此赚取平台给予买家的“虚拟金币”福利。

经查，该平台为推广加盟电商商品，会按买家实际购买金额给予一定数量的“虚拟金币”作为福利，且“虚拟金币”可按“10000 金币兑换 1 元人民币”的比例提现。但当买家在未收到商品前选择退货时，货款虽原路返还，所得“虚拟金币”并不被收回。民警以此为线索，对短时期内大量购买又迅速申请退货的嫌疑账户展开调查，最终锁定张某。7 月 1 日，在当地警方配合下，民警赴河北将张某抓获。

经审讯，张某交代，自今年 6 月以来，他在二十余天内通过虚构收货地址，累计下单购买商品 1700 余件，随后以退货方式取回全额退款，利用平台漏洞谋取“金币”福利折合人民币 5000 余元。

目前，犯罪嫌疑人张某因涉嫌诈骗罪已被嘉定警方依法刑事拘留，案件正在进一步审理中。

警方提醒：网络不是法外之地，任何企图利用机制漏洞非法牟利的行为，最终只会让自己身陷囹圄。嘉定警方也将坚持“打防结合、源头治理”，深入剖析案件背后的管理漏洞，指导企业严密风险防控体系，推动常态化自查体检，切实维护良性市场环境。

晨报记者 陈泉

物资回收

渝水堂 高价收购

红木家具·老家具·字画·扇子·印章·像章·老服装·小人书·紫砂壶·玉器·瓷器·地址：多伦路文化名人街182号(近四川北路)
热线电话：65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

投放热线：22895373

《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告