

# 遇修路可减租金，租客跑路账不能赖

## 律师：门面租赁纠纷多，签订合同很重要

### ● 本题主题：租赁纠纷

租个门面做生意，大门突然被施工挡住了，损失该谁来赔？出租自家的门面，对方拖欠租金几个月，还说让保证金来抵租金怎么办？门面出租中遇上这些棘手的问题怎么办？看看其他人是怎样处理这些烦心事的。

■记者 魏灿 通讯员 夏江霞

### ① 修路致营业收入下滑 法院酌定减免七万多元租金

租门面做生意，眼看生意越来越红火，不料商铺门前突然开始修路，商铺大门被挡住，一挡就是八个多月，生意越来越冷清。常德市民马女士急了，一纸诉状告房东，请求法院判决减免四个月租金。近日，常德市安乡县人民法院公开开庭审理了这起租赁合同纠纷案。

2012年12月，马女士想开家儿童游乐方面的店铺，几经选址，她与某房产公司签订商铺租赁合同，合同约定房产公司将坐落于安乡县深柳镇一处商铺出租给马女士用于经营儿童商场，租期7年，租金第一年为26万元，从第二年起逐年递增7%。商场开业后，生意一直不错，但2015年6月，当地政府启动深柳大道改造工程，工程持续8个月，至2016

年1月底全线通车。修路期间，马女士承租商铺门前的道路被基本封闭，交通不便对其经营造成较大影响，营业收入急剧下滑。生意受损的马女士很着急，她起诉房产公司，请求法院判决房产公司为其减免4个月房屋租金。

法院经审理认为，根据租赁合同标的物为商铺的特点，道路通畅应为合同履行的基础。在合同履行过程中，因政府较长时间的修路导致承租门面交通不便，直接影响承租人的正常经营。对于双方当事人订立合同时无法预料的这种情况，如果仍然要求承租人继续按照原合同约定支付租金，将显失公平。法院酌定房产公司在2015年租金中为马女士减免三个月租金共计74400元。



### ➡ 律师说法

#### 签合同分清“订金”和“定金”

湖南睿邦律师事务所执行主任刘明介绍，房屋尤其是门面租赁中，所有权利义务承诺都应当写进合同，同时，再三核实对方身份。

签合同同时，注意合同中的用词，比如“订金”和“定金”。“定金”才是法律术语，定金具有担保的性质，收受定金的一方违约，应当双倍返还定金；交付定金的一方违约，无权要求返还定金。相反，收受订金的一方违约，只需返还所收受的订金即可，而无须双倍返还，交付订金的一方违约，在赔付对方违约损失后仍然可以要求退回订金。

在商铺营业中，如果遭遇到重大项目施工或是拆迁，先明确施工或拆迁的具体时间，如果在合同签订前就已经发布施工消息或是拆迁通告，房东有意隐瞒，租户有权收回押金，并要求对方赔偿损失。

### ② 商场冷清，租户拒缴租金被起诉 房东可以不退履约保证金吗？

长沙的周先生在河西某商业广场买下门面，租给了别人做甜品店。哪知因为商场招商不理想，生意冷淡，租客因此为由拖欠几个月租金，将租户起诉到法院，要求返还租金并赔偿违约金。近日，长沙市岳麓区人民法院审理了该案。

2015年10月，周先生将他名下位于河西某商业广场的门面出租，租赁合同约定了租期3年，每月租金1.5万多元，按季支付，租户缴纳两个月的租金作为保证金。合同签订后，3月31日，按照约定，第二季度租金应该到账，但周先生迟迟没有收到，他多次沟通未果，6月5日，周先生一气之下把门面的大门锁上，半个月后，租户发短信给周先

生说，门面不租了，再也难联系上。周先生一气之下，将租户告上法庭。

法院审理查明，双方签订的租赁合同合法有效，签订以后，任何一方不得擅自擅自解除或终止合同，如乙方违约，则甲方有权没收本合同项下的所有保证金。

签订合同后，两被告在合同履行过程中存在根本违约，周先生要求支付拖欠租金的理由正当，法院予以支持。租户无权要求周先生退还履约保证金。

### 中国福利彩票 3D 开奖信息

2016年10月11日 第2016278期 开奖号码：**4 3 5**

湖南省中奖情况

类别	中奖注数	单注奖金(元)	中奖金额(元)
单选	1680	1040	1747200
组选三	0	346	0
组选六	2200	173	380600

注：开奖信息以湖南省福利彩票发行中心正式公告为准！

### 中国福利彩票 双色球 开奖信息

2016年10月11日 第2016119期 开奖号码

红球：**09 32 30 21 19 31** 蓝球：**04**

下期奖池：**1044045944元**

奖级	中奖条件	中奖注数(全国)	中奖注数(湖南)	单注奖金(元)
一等奖	○○○○○●	4	0	9261565
二等奖	○○○○○○	353	3	60362
三等奖	○○○○○●	1233	45	3000
四等奖	○○○○○●	61363	2147	200
五等奖	○○○○●	1161255	42838	10
六等奖	○○●●	7073582	264926	5

注：开奖信息以湖南省福利彩票发行中心正式公告为准！

### 关爱老人 孝行三湘

#### 嘉乐华晚晴俱乐部湖南分部成立

10月10日，中国老年学学会老年旅游专业委员会嘉乐华晚晴俱乐部湖南分部正式成立，并在长沙举行隆重庆典。湖南分部的成立，旨在打造银龄文化，展现夕阳风采，传递正能量，引导和鼓励全社会都来关心和关爱老年人，让孝老爱亲的传统美德在三湘大地蔚然成风。

当天，中国老年学学会老年旅游专业委员会主任田定中，中国老年学学会老年旅游专业委员会副秘书长、安徽工作部主任、嘉乐华晚晴俱乐部理事长李育斌，湖南省民政厅领导，黄山徽州文化旅游集团运营中心总经理程瑛、湖南大区负责人、湖南四家养老福利院代表以及来自湖南大区的700多名老年朋友欢聚活动现场，共庆嘉乐华晚晴俱乐部湖南分部成立。

黄山徽州文化旅游集团运营中心总经理助理张唐人被任命为嘉乐华晚晴俱乐部湖南分部部长。湖南分部成立后，黄山徽州文化旅游集团长沙分公司、湘潭分公司、衡阳分公司、郴州分公司均成为该俱乐部的成员单位，将与俱乐部开展密切合作，共推湖南养老事业发展。

黄山徽州文化旅游集团湘潭分公司总经理唐青荣率部分老年客户出席庆典仪式。唐青荣表示，湘潭分公司将充分借助嘉乐华晚晴俱乐部的品牌优势，为更多的老年朋友提供优质服务。



中国·酉阳桃花源  
Taohuayuan Yuyang (China)

AAAAA  
中国AAAAA旅游景区  
中国AAAAA森林公园  
中国AAAAA地质公园

国家5A级景区·人类心灵栖息地  
世外桃源 伏魔洞

世界上有两个桃花源，一个在您心中，一个在重庆酉阳

各大旅行社均可报名

重庆酉阳、乾州古城、矮寨大桥 汽车特价二日游(长沙起止) **299元/人** 每周六出发  
 重庆酉阳、乾州古城、矮寨大桥、边城 汽车三日游(长沙起止) **399元/人** 每周五出发  
 重庆酉阳、阿依河、乌江画廊、龚滩古镇 汽车三日游 **599元/人** 每周五出发