

就业租房： 你应该知道的那些事儿

核心
阅读

又是一年毕业季。对于应届大学毕业生来说，因就业而租房居住也是不可或缺。那么，为避免纠纷，你应该知道这些事儿。



律师信箱

不存在劳动关系，是否就不能获得工伤赔偿？

编辑同志：

我受陶某的雇佣，在一栋刚建好的综合楼内进行设备安装。我在施工时从脚手架上摔下来受伤，后经鉴定构成九级伤残。我要求陶某给予工伤赔偿，而陶某声称自己没有相关的安装施工资质，不属于用人单位，哪来工伤赔偿？后来，我经多方打听得知，该综合楼内的安装工程是由负责承建综合楼的建筑公司分包给陶某的，于是就要求建筑公司负责赔偿。不料，建筑公司说自己与我毫无关系，其不承担任何责任。请问，由于我与建筑公司和陶某之间均不存在劳动关系，是否就无法获得工伤赔偿？

读者 谭从诚

谭从诚读者：

根据《工伤保险条例》《社会保险法》的规定，劳动者主张工伤赔偿，通常以其与用人单位之间存在劳动关系为前提。但是，在3种情形下，尽管受伤者没有与任何单位建立起劳动关系，也有权获得工伤赔偿：一是违法转包、分包，承包单位承担工伤保险责任。《人力资源和社会保障部关于执行〈工伤保险条例〉若干问题的意见》第7条规定：“具备用工主体资格的承包单位违反法律、法规规定，将承包业务转包、分包给不具备用工主体资格的组织或者自然人，该组织或者自然人招用的劳动者从事承包业务时因工伤亡的，由该具备用工主体资格的承包单位承担用人单位依法应承担的工伤保险责任。”二是个人挂靠经营，被挂靠单位承担工伤保险责任。《最高人民法院关于审理工伤保险行政案件若干问题的规定》第三条第一款第5项规定：“个人挂靠其他单位对外经营，其聘用的人员因工伤亡的，被挂靠单位为承担工伤保险责任的单位。”三是留用超龄员工，用人单位承担工伤保险责任。《人力资源社会保障部关于执行〈工伤保险条例〉若干问题的意见（二）》第2条规定：“达到或超过法定退休年龄，但未办理退休手续或者未依法享受城镇职工基本养老保险待遇，继续在原用人单位工作期间受到事故伤害或患职业病的，用人单位依法承担工伤保险责任。”

本案中，建筑公司在陶某没有安装施工资质、不具备用工主体资格的情况下，仍然将综合楼的安装工程分包给陶某负责施工，显然属于违法分包。所以，尽管你是陶某个人聘用的，与建筑公司之间不存在劳动关系，但作为具备用工主体资格的建筑公司，也应当对你承担工伤保险责任。当然，建筑公司在向你承担工伤赔偿责任后，有权依法向实际用工人陶某追偿。

律师 潘家永

1

二房东转租，租赁合同无效

案例

2021年7月，刚毕业的苏同学便找到了心仪的工作。为了便于上班，苏同学在公司附近，预付了半年计6000元房租后，从李某手中租住了一套房屋。岂料1个月后，自称房东的肖某找上门来，说其只是将房屋租赁给李某，而李某转租给苏同学并没有征得肖某同意，故苏同学必须立即搬离。而李某的电话此时已

经停机。

说法

房东肖某有权要求苏同学搬离。《民法典》第716条规定：“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；第三人造成租赁物损失的，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。”

与之对应，李某只是个二房东，无权对房屋进行处分，其未经肖某同意的转租行为当属无效。本案的教训在于：在签订租赁合同前，一定要确认房源的真实性和房东身份，如要求对方出具身份证件、房屋所有权证书等。

2

不履行合同，押金被打水漂

案例

因为大学毕业后，所入职的公司无宿舍可供居住，异地入职的邱同学只好租房安身。她与房东签订的租赁合同中约定：房租按月交付且于每月5日前付清。如果邱同学拖欠任何一个月的房租超过30天，房东有权拒绝退回邱同学交纳的3000元押金。2022年11月，邱同学基于合同将于次月到期，觉得届时可以

用押金折抵房租而没有依约向房东交付当月房租。谁知，房东在次月不仅要求邱同学补交房租，而且拒绝退回押金。

说法

房东的请求并不为过。《民法典》第509条、第577条分别规定：“当事人应当按照约定全面履行自己的义务。”“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务

不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”本案中，在就交纳房租的时间有着明确约定的情况下，邱同学未经房东同意，一厢情愿地认为可以折抵，且未实际交付房租，无疑属于未“按照约定全面履行自己的义务”，即构成违约。房东自然有权要求补交房租，并以拒绝退回押金的方式让邱同学承担违约责任。

3

租违章建筑，可以索要损失

案例

吴同学与男友大学毕业后，入职了同一家公司，为了能有一个属于自己的“爱情小窝”且不影响上班，两人选择租房居住，并由吴同学出面与房东签订租赁合同，约定租期五年，吴同学可以对房屋进行装修，费用由吴同学承担。可他们入住不到半个月，便得知该房由于缺乏用地许可证、建筑许可证、规划许可证而属于违章建筑，早已被政府列入强拆之列。而面对索赔，房东却一口拒绝。

说法

房东应当承担赔偿责任。这里涉及到一个缔约过失责任问题，指的是在合同签订过程中，因当事人一方或双方的过错，致使合同不能成立，使对方的利益受到损害时，应承担的赔偿责任。《民法典》第500条规定：“当事人在订立合同过程中有下列情形之一，造成对方损失的，应当承担赔偿责任：（一）假借订立合同，恶意进行磋商；（二）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提

供虚假情况；（三）有其他违背诚信原则的行为。”

本案所涉情形与之吻合：一方面，房东具有主观上的故意，即明知招租房屋系违章建筑，甚至已列入强拆之列，却违反如实告知义务，对合同无法实际履行听之任之。另一方面，吴同学等受到了信赖利益损失，即不仅合同目的不能实现，装修的投入也将随着房屋的拆除而变成损失。

颜东岳