

租期未届满通知出租人，房租费咋算？

以减损规则确定“合同僵局”中双方当事人责任

□ 长友吉

2018年11月7日，山东某文化科技发展有限公司(以下简称某文化公司)与丛某签订商业租赁合同并约定了租期、租金金额、支付日期等事项。后丛某在逾期超30日未支付租金的情况下，于2022年5月31日自行搬离案涉房屋，并将其委托蒋某将钥匙于当日交付给某文化公司工作人员刘某。某文化公司于2022年10月以丛某违约为由诉至法院，要求解除租赁合同，并要求丛某支付至合同解除之日的租金。法院于2022年11月8日送达起诉状至丛某。

【裁判】

法院审理认为，双方签订租赁合同合法有效，均依约履行。现丛某主张其向某文化公司发函并实际搬离的时间为合同解除时间，但丛某作为违约方，不享有单方解除权；在其实际搬离案涉房屋、双方租赁合同陷入合同僵局后，其也未按法律规定以诉讼方式要求解除合同；故对其主张，本院不予采纳。某文化公司作为守约方，

享有合同解除权，该解除权自通知到达丛某之日生效，故双方合同应于2022年11月8日解除。

对于丛某实际搬离之前的租金，丛某理应承担。对于其实际搬离后至法院认定合同解除之日，即合同僵局期间产生的租金，一方面系丛某违约且未及时提起诉讼要求解除合同导致，丛某对此负有责任。但另一方面，某文化公司系受委托管理运营案涉房屋，有条件也有义务查清房屋具体使用情况，能够且应当对自身权益进行妥善维护减少损失。但其在收到钥匙后并未及时查看房屋情况，也未积极主张解除权以防止损失范围扩大，故某文化公司亦应对合同僵局中损失扩大部分承担责任。综合考虑双方过错、房屋位置等具体情况，法院酌定该期间产生的租金由双方各承担一半较为合理，故丛某尚欠83357.61元租金应当支付。

【法官说法】

房屋租赁合同多为长期性、继续性合同，双方特别是承租人在签订合同时往往对风险的预料

和应对存在不足，履行期间极易出现双方难以预料的变化，导致合同难以继续履行。而承租人作为违约方此时并不享有法定或约定的合同解除权，享有解除权的出租人又不存在解除的利益及意愿，由此产生合同僵局。

因此，促使出租人积极主张解除权才是合同僵局破解的方法。即适用减损规则：在承租人迟延履行或拒绝履行缴纳租金义务时，出租人享有要求承租人支付房租权利的同时负有减少损失扩大的责任，否则对于不正当扩大的损失部分无权主张。如此可敦促出租人须尽快诉讼以控制损失范围的扩大，从而根本上破解合同僵局。

对于减损规则的具体适用，可通过考量出租方是否存在能够及时收回房屋而未采取措施、对房屋具有管理义务而怠于履行，或其他有合理安排以替代交易的可能而未施行之情况，结合租赁房屋位置、另行出租难易程度、房屋收回难易程度、房屋损坏程度等对双方承担责任比例予以调整。

(作者单位:威海市环翠区人民法院)

济南市天桥区检察院

检察亮剑护生态 法治铸盾守安澜

□ 刘媛

近年来，济南市天桥区检察院通过开展涉生态环境保护专项活动，全面履行刑事检察职能，持续加大生态环境与资源保护力度，不断深化“桥通起步”品牌建设，为维护辖区生态安全提供坚实的法治保障。

突出从严打击，依法惩治破坏环境犯罪。聚焦污染环境、危害珍贵濒危野生动物等重点领域违法犯罪，坚持依法严惩、精准打击，近三年办理破坏环境资源保护犯罪16件20人。在办案中，严格落实证据裁判原则，统一法律适用标准，确保案件办理质效。同步推进刑事司法与公益诉讼衔接，依托“刑事惩处+生态修复+综合治理”一体化办案机制，依法及时移送相关线索，推动生态环境的系统修复与长效治理。

开展专项研讨，提升类案办理规范水平。针对辖区破坏环境资源案件多发、取证难、认定难等问题，联合公安机关开展专项研讨。围绕“明确标准、规范办案”主线，系统梳理案件特征与办案难点，重点就证据固定、法律宣传、类案刑行衔接等深入交流，推动形成办案共识。通过统一证据规格、规范取证程序、明确入罪标准，切实提升案件办理规范化水平，为构建全链条生态司法保护体系夯实案件质量基石。

强化协同联动，构建一体履职治理格局。联合起步区管委会和相关街道召开专题座谈会，围绕辖区破坏环境资源类案件的整体态势与突出问题进行系统分析，深入研判当前工作堵点、明确下一步工作方向与推进路径。着力完善行刑反向衔接、行政公益诉讼与检察建议的协同运用，推动“四大检察”在生态环境领域协同发力、有效衔接。通过凝聚政府、公安、检察多方合力，共同打造具有区域特色的黄河流域生态保护治理样板。

深化普法宣传，营造生态保护法治氛围。深入街道、社区开展主题普法活动，通过发放宣传资料、提供法律咨询、以案释法等方式，向群众普及环境资源保护法律知识，累计发放宣传资料180余份，解答涉环境违法咨询10余件。积极拓展新媒体宣传渠道，利用微信公众号、微博等平台，制作“分分种普法”环保专题，推送普法内容，切实增强公众环保法治意识，推动形成全社会共同参与生态文明建设的良好格局。

下一步，天桥区检察院将切实扛起环境资源保护的使命担当，推动检察工作与辖区发展大局深度融合，进一步发挥刑事检察在生态保护中的关键作用，为筑牢黄河生态安全屏障、为黄河流域生态环境可持续发展提供更有力的司法保障。

大学生出借银行卡沦为电诈帮凶

滕州市检察院“相对不起诉”传递司法温度

□ 记者 陈俊如 通讯员 姚媛 陈旭

通过毕业论文答辩的大四学生朱某某，原本即将踏上人生新征程，却因一次轻率的出借银行卡行为卷入刑事案件。面对这起涉“两卡”犯罪案件，滕州市检察院在坚守法律底线的同时，依法作出相对不起诉决定，用司法温度点亮了这名学子的迷途。

论文答辩后的“危机”

去年初春的一天，滕州市检察院检察官王利娟翻开卷宗，起诉意见书上“朱某某，某大学大四学生”的信息，让她心情沉重。

在讯问室里，朱某某神情慌乱。由于法律意识淡薄，朱某某将个人银行卡出借他人，后该卡被电信诈骗团伙用于转账结算。因涉案金额达到了刑事追诉标准，他被推到了刑事犯罪的边缘。

“检察官，我真的不知道会这么严重。”朱某某声音颤抖，“论文答辩刚通过，爸妈还在老家等着我的好消息……”

王利娟等他情绪平复后，翻开刑法相关条文进行释法说理。“出借银行卡绝不是小事，一旦被不法分子用于诈骗且数额达标，就构成了刑事

犯罪。”在王利娟的耐心解释和案例剖析下，朱某某逐渐正视自己的错误，自愿签下了《认罪认罚具结书》。

在刚性法律中寻求“救赎空间”

如何处理好这起涉及年轻人前途的特殊案件，考验着检察官的司法智慧。在案件研讨会上，意见一度出现了分歧。有人认为，法律面前人人平等，朱某某的行为已经构成犯罪，且数额达标，应当依法提起公诉。但更多人对此感到担忧，一旦起诉，朱某某失去的不仅是一纸毕业证书，更是未来人生的无数可能。

王利娟重新梳理了案情：朱某某属于初犯，主观恶性较小，认罪悔罪态度诚恳，且处于毕业的关键窗口期。她提出了拟作相对不起诉的处理建议。

为保障司法公正透明，滕州市检察院召开了公开听证会。听证会上，听证员们在全面了解朱某某的悔罪表现和学校意见后，表达了对年轻人改过自新的包容。

当“相对不起诉决定”正式宣告时，朱某某眼眶湿润：“谢谢检察官，我一定牢记教训，踏

实走好今后的每一步。”

从“办理一案”到“治理一片”

案件办理虽然告一段落，但检察机关的脚步并未停下。针对校方法治教育薄弱环节，滕州市检察院向朱某某所在高校制发了检察建议。建议指出当前学生在应对电信网络诈骗、保护个人金融账户安全方面的认知漏洞，督促学校开展针对性普法宣讲。校方高度重视，迅速推出了一系列法治课程和反诈警示教育，通过真实案例为学生敲响警钟，筑牢法律底线。

近日，王利娟收到了朱某某的短信。附带的照片上，他衣着笔挺，背景是整洁的办公环境。短信中写道：“检察官，感谢您给我的机会。我每天都在努力工作，也总提醒身边人，千万别出借银行卡，莫因小失大。”

这宗案件的妥善处理，是“法、理、情”交融的生动实践。检察机关以法为基，通过相对不起诉精准裁量；以理为据，综合考虑多重因素寻得平衡；以情为桥，用司法的温度点亮迷途的人生。在滕州，检察官们用用实际行动证明，公平正义既有力度，也有温度。

淄博桓台警方

破获一起非法销售窃听窃照专用器材案

□ 胡正学

近日，淄博桓台警方成功破获一起非法销售窃听窃照专用器材案，捣毁窝点1处，关停网上店铺2家，抓获嫌疑人3人。

2025年12月，桓台警方在工作中发现有人在网非法销售窃听窃照专用器材。发现线索后，迅速组织精干力量开展核查，经过深入研判和缜密侦查，最终确定陈某存在重大作案嫌疑。

2026年1月21日，办案民警在安徽界首将陈某抓获，现场依法查获窃听窃照专用器材14件，手机2部，同时抓获2名下线销售嫌疑人。经查，2025年4月以来，嫌疑人陈某多次通过网上购进打火机、纸

巾盒、充电宝、签字笔等窃听窃照设备，在网上推广销售，并发展多名下线人员，累计非法销售窃听窃照专用设备200余件。

目前，嫌疑人陈某等3人已被桓台警方采取刑事强制措施，案件正在进一步办理中。

桓台警方提醒：切勿购买窃听窃照专用器材，使用窃听窃照专用器材造成严重后果的，涉嫌构成违法犯罪。偷拍器材可能被伪装成一些日常生活用品，在工作、生活中要注意个人隐私保护，出行住宿要注意对周边环境的观察，如果发现被人窃听窃照，应及时报案，以便保护自己的合法权益。

山东法制报
SHAN DONG FA ZHI BAO

国内统一刊号：CN37-0010
邮发代号：23-137

欢迎订阅2026年度

山东法制报

服务山东政法战线，努力建设更高水平的平安山东、法治山东！

征订热线：15853192458

邮箱：sdfzbbjb@163.com



大众新闻法治山东频道



山东法制报抖音



山东法制报公众号



山东法制报微博