

本期解答律师 张玉龙
江苏帝伊律师事务所

晨报法律援助团成员单位、江苏帝伊律师事务所主任，清华大学法律硕士。自从事专职律师以来，办理各类案件数百件，现在重点办理民商事案件。2011年6月被徐州市司法局评为“2010年度徐州市法律援助优秀律师”。2012年度江苏帝伊律师事务所被徐州市司法局评为法律援助先进单位。



江苏帝伊律师事务所是经江苏省司法厅批准设立的徐州市市区较早由个人设立的律师事务所，办公地点位于复兴北路金凯隆商务大厦912、913、914、915室，有律师和工作人员10余名、法律硕士3名，其中律师事务所主任张玉龙获清华大学法律硕士学位。联系电话：0516-83832509、13305212880（微信）网址：www.jsdylaw.com。

律师观点 仅供参考
本报记者 孟丽 整理

借钱给好友 好友不认账了



案例

01

任某与田某是关系较好的朋友。田某系甲公司股东，任某系乙公司员工。2024年5月，田某急需用钱，遂打电话向任某借款，并通过微信向任某发送自己的个人开户行名称及卡号、姓名。任某指示何某向田某个人账户转账20000元，并通过微信向田某发送“过去了”，后田某以“抱拳”表情回应。同年6月18日，任某通过微信向田某催要该笔款项，明确主张该笔款项为借款并提供还款账户，田某再次回复“抱拳”表情。但当任某再次要钱时，田某提供两个公司签订的装修合同，认为20000元是乙公司支付的装修保证金，不是借款。任某应该怎么办？

以案说法

民事诉讼中谁主张、谁举证。田某虽然提供了两个公司之间的装修合同，但任某并非乙公司的股东或法定代表人，也没有乙公司的授权或委托，且根据任某及田某之间借钱及索要借款的微信聊天记录，任某向田某转账的行为纯系个人之间的借款行为，任某并非职务行为或代理行为，田某并未在微信中提到装修保证金，且任某也没有向其支付保证金的义务，故田某的抗辩无事实依据，不能成立。

案例

02

房屋未腾空交付还要解约

戴某拥有一栋四层楼房，高某从事服装生意，2024年3月，双方正式签约，高某租赁整栋楼房从事服装生意，合同还约定欠租15天以上就解除合同，戴某在合同里保证“房屋设施正常使用”。次月，高某支付了22万元租金和2万元安装电梯诚意金。2024年5月，装修队进场不到一周就发现不少问题：毛坯房外墙没粉刷，二楼天花板渗水，二楼通往三楼的门被焊死，戴某却说房子使用没问题，不做任何处理。高某前期装修、租金、置办货品等已经投入了超百万元，再不开业亏损会越来越多。为了不耽误工期，高某自掏腰包修补墙面、重做防水，多花了近10万元。好不容易这些问题都解决了，更让她焦虑的是四楼，说好了原租户胡某8月1日到期后就交付给她，但戴某却拖到12月都没腾空。现在戴某以租金没有交齐为由要求解除合同，高某该怎么办？

以案说法

租赁合同是双务合同，按时足额缴纳租金是承租人的义务，保证房屋符合双方约定的条件是出租人的义务，本案中出租人存在违约行为，除了毛坯房外墙没粉刷，二楼天花板渗水，二楼通往三楼的门被焊死的问题，房屋设施不能正常使用，还有约定原租户胡某8月1日到期后就交付，结果拖到12月都没腾空，已经构成违约，虽然高某的租金没有按照约定交齐，但出租人没有将一到四楼按照约定全部交付，违约在先，违背诚实信用原则，高某属于行使抗辩权，不构成违约，出租人要求解除合同的请求不能得到支持。

案例

03

疏忽大意装修了别人家的房子

2024年1月，张某验收在某小区购买的房屋。6月，张某欲装修房屋，误将同栋楼另一个单元同层的房屋（实际房主系王某）认作自己的房产。因交房时房门安装的是密码锁，在未能使用初始密码开启房门的情况下，张某向物业公司索要该房屋密码。物

业公司未核实房屋实际业主信息即向张某提供，张某得以进入该房屋进行装修。

9月，装修即将结束时，张某才发现装修完的房屋属于王某所有。张某与物业公司、王某就赔偿事宜无法达成一致，张某的损失怎么办？

以案说法

张某购买房屋一套，该房屋已通过物业公司交付给张某，在张某要求装修房屋时，物业公司没有正确履行自己的义务，没有尽到管理责任，在未核实实际房屋业主的情况下，便将王某房屋大门密码告诉张某，管理上出现重大漏洞，导致张某进入王某的房屋进行了装修，应当承担次要责

任。张某作为完全民事行为能力人，存在疏忽大意的过错，应当对装修损失承担主要责任。房主王某不存在过错，不应当承担责任。如果王某要求张某拆除错误装修，张某应当予以拆除，造成损失的，还应当赔偿王某的损失。建议张某与王某友好协商解决，尽量减少损失。

案例

04

操作失误，拔火罐时被烫伤

小陈身体不适，到某足浴店按摩放松。该足浴店技师为其提供拔火罐服务时，因操作失误，不小心将酒精洒在小陈背部及手臂上，造成小陈背部、手臂、腰部等皮肤大面积烧伤，足浴店立即将小陈送医治疗。小陈被诊断为

二度烧伤，烧伤总面积达14%，共计花费医疗费用2.1万余元。小陈住院期间，足浴店垫付治疗费1.4万余元。出院后双方就赔偿损失问题没有达成一致，足浴店不愿再承担其他责任，请问合理吗？

以案说法

行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的，应当承担侵权责任。足浴店造成小陈损失，存在过错，小陈没有过错，故应当由足浴店承担赔偿责任。侵害他人造成人身损害的，应当赔偿

医疗费、护理费、交通费、营养费、住院伙食补助费等为治疗和康复支出的合理费用，以及因误工减少的收入。造成残疾的，还应当赔偿辅助器具费和残疾赔偿金。小陈可以依法维权。