

便得知该房子属于违章建筑，早已被当地政府列入强拆之列，且距离最后期限不满 20 天。杨女士不清楚，她是否可以要求房东赔偿 4 万余元装修及购买空调等费用？

**点评：**杨女士有权索要赔偿。这里涉及缔约过失问题，指的是在合同订立过程中，一方当事人因违背其依据诚实信用原则所应负有的义务，使另一方当事人信赖的利益遭受损失而应当承担的民事责任。

就此，《民法典》第五百条规定：“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。”与之对应，房东难辞其咎：一是明知房屋系违章建筑，甚至已列入强拆，却违反如实告知义务，隐瞒与租赁有关的重要情况，对合同无法实际履行听之任之，构成缔约过失；二是杨女士信赖利益受到了损失，即不仅合同目的不能实现，因装修导致的损失也客观存在。

### 与人合伙群租 扰邻应予解散

为了既省钱又有安身之处，黄某等 15 名农民工在公司附近的一个小区租赁了一套 100 平方米的房屋，然后自己动手，用从工地找来的木板，将包括阳台在内的房屋空间分隔成 15 个小间，每人使用一间。然而，由于人满为患，大吵大闹、乱丢垃圾、随地小便等不文明行为时有发生，甚至面对邻居提出要其收敛行为的要求时，黄某等人以“我的地盘我做主，想干啥就干啥”置之不理，从而给邻居的生活造成很大困扰。在忍无可忍的情况下，邻居只好诉请法院解散众人。法院经审理，支持了邻居的请求。

**点评：**法院的判决无可厚非。一方面，黄某等人的行为违法。《商品房屋租赁管理办法》第八条规定：“出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。”黄某等人将 100 平方米套房加以分割，既改变了原有最小出租单位（房间），阳台等也成了出租对象，且人均建筑面积大大低于对应标准，无疑与之相违。

另一方面，黄某等人侵犯了邻居的相邻权。相邻权是指不动产的所有人或使用人在处理相邻关系时所享有的权利。具体来说，在相互毗邻的不动产的所有人或者使用人之间，任何一方为了合理行使其所有权或使用权，享有要求其他相邻方提供便利或是接受一定限制的权利。简而言之，就是不能随意“我的地盘我做主，想干啥就干啥”，必须顾及邻里利益。《民法典》第二百八十八条规定：“不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。”而黄某等人的行为不仅不能方便生活、团结互助等，反而给邻居生活造成很大麻烦。