

律师信箱

外力致房屋受损，外籍租户是否担责

普莱斯：

你好！一般而言，在租赁合同中，除当事人另有约定外，非因承租人过错导致租赁物受损的，责任不应由承租人承担。不过，外力导致房屋受损，可以分为多种情况，需要综合分析导致房屋受损的具体原因。具体为您解释如下：

● 自然灾害等不可抗力造成房屋受损

房屋交付后，因暴雨、洪水、地震等不可抗力造成房屋受损的情况，由房屋所有人，即出租人承担受损后果，承租人不需承担责任。

根据民法典第七百二十九条规定，因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，承租人可以请求减少租金或者不支付租金；因租赁物部分或者全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，承租人可以解除合同。

若是相对较新的房子有毁损，可以查看《住宅质量保证书》(由房地产开发企业在商品房交付使用时提供给购房者)的相关内容，看抗灾等级是否符合保证书上的标准。如果在保证书规定的抗灾等级内发生问题，业主可以要求开发商给予赔偿。开发商拒绝修复或者合

高律师：

我是一名在华留学生，因学习需要，在校外租赁了一处房屋。听说如果在租赁期间房屋受损，需要由租户承担责任。我想问一下，如果是外力导致房屋受损，外籍租户是否承担赔偿责任？

读者 普莱斯

理期限内拖延修复的，业主可以自行修复，修复的费用可以要求开发商承担。

● 施工外力造成房屋受损

若因相邻房屋原因(如装修不当、室内设施管理不善等)或者高强度大范围的铁路公路施工造成房屋损失的，可要求相邻业主或者施工单位及时排除妨碍、消除危险并赔偿相应损失。

民法典第二百三十八条规定，侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以依法请求损害赔偿，也可以依法请求承担其他民事责任。民法典第二百九十六条规定，不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。因此，若因施工造成他人不动产或者动产损害的，侵权方应当依法承担侵权

责任。在租赁合同存续期间发生此类房屋受损情形，损失不由租户承担。

● 租户个人使用不当造成房屋受损

依据民法典第七百一十四条、第一千一百六十五条规定，承租人应当妥善保管租赁物，因保管不善造成租赁物毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。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。以租户不当使用电器造成房屋起火的情形为例。如果火灾发生于房屋内，起火点位于承租人管理范围之内，承租人负有采取防范措施以确保房屋安全的合同义务，其在主观上应尽到善良管理人标准下的谨慎。如果承租人怠于履行安保义务，导致火灾发生，则承租人的行为是损害发生的适当条件，二

者之间具有相当因果关系。虽然房屋受损是外力(火灾)造成，但该外力的原因是承租人没有尽到相应的审慎义务，由于承租人的过错引起了火灾并造成对房屋的侵害，侵权行为成立，承租人应承担侵权责任，赔偿出租人的财产损失。反之，如果该火灾是其他邻居的过错导致的，则房屋受损与承租人无关。

● 租房前可核实是否已购房屋保险

您可在租房前，和房屋所有人确认房屋是否购买过相关房屋保险。如果房东为房屋购买了保险，房屋发生损坏时，按照保险合同约定，保险公司需承担赔偿责任。保险事故发生后，按照保险合同请求保险人赔偿或者给付保险金时，投保人、被保险人或者受益人应当向保险人提供其所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的证明和资料。

律师提醒：不论是什么原因造成居民的住房损坏，当事人要注意保留好相应的证据材料。必要时，可先行寻求专业律师帮助，及时有效地维护个人的合法权益。

(北京市公衡律师事务所律师 高彦丽)

海外纪闻



中国援巴基斯坦学校为孩子插上追梦翅膀

在巴基斯坦西南部港口城市瓜达尔，红屋檐白墙壁的中巴瓜达尔地区法曲尔公立学校宛如一座童话园地，为当地孩子们的健康快乐成长营造出一方乐园。

法曲尔学校由中国和平发展基金会援建。校长帕尔雯·纳瓦兹介绍，当地孩子很高兴能在这所学校上学，每年招生时，很多家长慕名而来，学校也遵循着“一个孩子都不落下”的原则，只要有失学儿童，都尽可能接收入学。

走进干净整洁的校园，读书声、嬉戏声声声入耳，孩童的活力、青春气息扑面而来。在八年级的课堂里，戴着一条写有“文学比赛冠军”红绶带的女学生萨伊巴·阿斯加·阿里成功抢到了回答问题的机会，正在大声地在全班面前朗诵英语课文。萨伊巴告诉记者，她有7个姐妹，如果没有这所学校，她可能就没学上了。

萨伊巴开心地说：“我很喜欢我的学校，学校建得好，各种教学设备齐全，老师也教得好，以前没这所学校的时候，很多孩子只能成天无聊地待在家。”

帕尔雯说，瓜达尔地区的另一所学校离这里非常远，由于大部分父母支付不起送孩子上学的交通费，所以大部分孩子都要步行很远去上学，这也导致很多孩子辍学。“在中国的慷慨援助下，该地区的教育水平显著提高，这些孩子的生活发生了巨大变化，在这里学习对于学生人格的塑造和前途的发展都起到非常积极的作用，中巴经济走廊通过这所学校直接惠及瓜达尔地区的学生和他们的家庭。”

记者在学校现场感受到，学生们自信大方，纷纷积极踊跃地回答记者的提问。在七年级的课堂里，同学们正在进行绘画练习，看见记者进来，大家都自豪地向记者展示他们的画作。

正在授课的美术老师萨巴告诉记者，由于丈夫早已离世，她是家里唯一的收入来源，在法曲尔学校当老师的收入让她得以养活全家老小，她的小孩也在这里读书。她非常感谢中国建造了这么好的学校，让她有工作，让她的孩子有学上。

帕尔雯说，中方对学校和她给予了非常多支持，让她得以从容地应对各种挑战。据她介绍，学校的几名教师还曾获奖学金前往中国留学，这进一步提升了学校的教学质量。

萨伊巴告诉记者，她也想像老师们一样，长大后能去中国学习。她立志要当一名医生，服务本地居民。“谢谢中国给我们建了这所学校，让我有机会上学，帮助我成为一名对社会有用的人。”

(新华社巴基斯坦瓜达尔电 记者邓凯尹、邹淑华、张敬尧)

上图：在巴基斯坦瓜达尔的中巴瓜达尔地区法曲尔公立学校，当地学生在上课。艾哈迈德·卡迈勒摄(新华社发)

身穿汉服 体验中国文化

江苏省常州市近日举办“我爱常州”境外友人沙龙活动。来自美国、英国、德国、巴西等13个国家在常工作、学习的30多位境外友人换上汉服，走进位于常州美术馆的“清平乐——常州宋人生活美学展”，深入了解文物展品和复原场景背后的中国文化传统和艺术特色，沉浸式体验宋代常州的生活美学风貌。



▲ 境外友人身穿汉服体验古琴弹奏。
王锐摄(人民视觉)

▶ 境外友人换上汉服自拍。
史康摄(人民视觉)



“鸟儿lü è 过水面”中的“lü è”怎么写

杜老师：
我在不同媒体上，既看到过“鸟儿掠过水面”的写法，也见过有人写成“鸟儿掠过水面”。请问正确写法是哪一个？谢谢。
重庆读者 冯先生

编学生词典》
(3) 水鸟掠过江面。(《现代汉语规范字典》，上海辞书出版社)
(4) 蜻蜓点水，一掠而过。(《现代汉语学习词典》)
(5) 海鸥掠过水面。(《现代汉语规范词典》)
(6) 超低空掠海飞行。(《现代汉语应用规范词典》)

(1) 历史上的这位将军善于用兵，不断攻城略地，战功卓著。
(2) 在反对侵略的战斗中，这支游击队获得了胜利。
也就是说，动词“略”没有表示“轻轻擦过或拂过”之义的用法。因此，“鸟儿lü è 过水面”中宜用“掠”，写成“鸟儿掠过水面”。
《语言文字报》原主编杜永道

冯先生：
“鸟儿lü è 过水面”是说鸟儿从离水面很近的空中飞过去。动词“掠”可以表示这一动作。该动作被工具书称为“轻轻擦过或拂过”。下面是工具书对此举的例子：
(1) 燕子掠过水面。(《现代汉语词典》)
(2) 小鸟从水面掠过。(《新

“略”充当动词，则常表示两个意思，一个是“省去”。例如：
(1) 这篇文章中间的部分可以略去不说。
(2) 你提到的这个情节，作者在修改中已经将其略去了。
动词“略”的另一个意思是“夺取(土地)”“侵略”。例如：



进境邮递物品税收监管须知

宁波海关：
我近期想从国外海淘一些自用物品回国，国外亲戚日常也会邮寄物品赠予我。听说最近进境邮递物品限值提高了，请问都有哪些新规定？另外还有哪些申报注意事项？
宁波读者 杨先生

杨先生：
你好！国务院关税则委员会对进境邮递物品税收政策进行了全面优化，海关总署据此制定了相应的进境物品分类原则和计税价格确定原则，2024年12月1日起开始正式实施。结合最新政策，对您的疑问解答如下：

■ 进境邮递物品限值是多少

根据最新政策，进境邮递物品单次限值提高至2000元，个人合理自用的不可分割单件邮递物品可超2000元限值。具体可查询国务院关税则委员会《进境物品关税、增值税、消费税征收办法》(以下简称《征收办法》)第六条、《关于修改和废止进境物品管理相关文件的公告》(海关总署公告2024年第176号)第一条有关规定。

■ 进境包裹物品价格限值提高至2000元，是否2000元以内都免税

根据《征收办法》第十三条的规定，应征进口税税额在人民币50元(含50元)以下的，海关予以免征；超过50元的，仍需缴纳相应税款。

■ 单次进境邮递物品价值超出2000元限值怎么办

根据《关于调整进出境个人邮递物品管理措施有关事宜的公告》(海关总署公告2010年第43号)第三条、第四条的规定，邮包是单件物品且不可分割，虽超出规定限值，但确属个人自用的，可以按

照个人邮递物品办理通关，如邮包超2000元但不是单件不可分割的，应办理退运手续或者按照货物规定办理通关手续。如果本身就是商业性邮件，则应按照货物规定办理通关手续。

■ 申报时需要注意哪些事项

进境物品的计税价格以实际购买价格为基础确定。海关认为必要时，进境物品的纳税人应当在物品放行前，提供与进境物品相关的反映真实交易的购物凭证或资料，并承担相应的法律责任。

为便于海关快速准确核定物品的计税价格以及加快物品验放，个人在境外购买物品或者通过网络购买境外物品时需保留好交易的发票或收据、购物小票、支付短信、电子订单信息、网上交易凭证等材料，在办理通关时按要求如实向海关申报。低报物品价格、伪报瞒报物品信息属于违法行为，海关将依法追究相应法律责任。

■ 亲友馈赠的物品无法提供购买凭证，如何确定计税价格

进境物品无实际购买价格或者实际购买价格无法确定的，根据《关于发布进境物品分类原则和计税价格确定原则有关事项的公告》(海关总署公告2024年第175号)第三条第二款确定计税价格，即依次使用《计税价格表》列明的计税价格、其他合理方法确定计税价格，但如海关审核认为进境物品的价格是《计税价格表》列明计税价格的2倍及以上，或是其1/2及以下的，不适用列明计税价格。

■ 如何确定邮递物品税率

查询《中华人民共和国进境物品分类表》，先确定对应物品的大类编号，在《中华人民共和国进境物品计税价格表》该大类编号下找到对应的完整分类编号，完整分类编号表格中显示的综合税率即对应的邮递物品税率。

(宁波海关关税处征免科科长罗颖颖、宁波海关所属宁波邮局海关综合业务科三级主办陈莹颖)