# **律师函**

        函字第    号

        先生台鉴：

        律师事务所接受        先生的（下称“委托人”）委托，依法指派我们作为其代理人，就贵方在履行与委托人于    年    月    日签订的《房屋租赁合同》（下称“租赁合同”）中存在违约事宜致函如下：

### **有关事实：**

1.委托人和贵方    年    月    日就委托人所有坐落在        市        区        路        号        室房屋签订了租赁合同，该租赁合同对房屋状况、租期、租金、租金支付方式、保证金、合同解除、违约责任等事宜进行了明确的约定。    年    月上旬，        社区工作人员向委托人反映，贵方存在“群租”及对承租房进行改装情形。    年    月    日，经委托人核实，出租房入住四户，且对客厅进行分隔搭建后出租。

2.另经委托人核算，贵方租金交至    年    月    日。后因贵方存在“群租”及对承租房进行改装情形，故委托人予以拒收下期租金。

相关材料：《房屋租赁合同》、《        市房地产权证》、租赁房屋现状照片及租金清单等材料。

### **有关法律意见：**

基于上述事实，本律师认为：

贵方与委托人签订的《房屋租赁合同》系双方真实意思表示的民事行为，且不违反国家强制性法律、法规的规定，应当认定该合同合法、有效。双方均应按照合同约定遵守履行，其双方权利均受法律保护，双方义务亦受法律制约。现因贵方未经委托人同意将承租房分租多人及对承租房的客厅进行分隔搭建之情形，业已违反《房屋租赁合同》第九条第二款、第四款的约定，应当承担违约责任。

为维护委托人的合法权益，根据《中华人民共和国合同法》第九十三条、九十六条条、二百二十四条之规定，及依据《房屋租赁合同》第九条、第十一条之约定，并经委托人同意，我们提出如下要求：

1.在贵方收悉本律师函之日，委托人即与贵方解除《房屋租赁合同》。

2.贵方尚欠委托人    年    月    日至同年    月    日期间租金    元。另贵方在租赁期间的物业费、水电等相关费用应予以结清，并在双方结算时向委托人出示相关缴费凭证。

3.贵方应向委托人支付违约金，根据租赁合同第十一条第一款约定，违约金为    元，故委托人扣除贵方保证金。

4.考虑到贵方实际交换房屋情况，委托人给予贵方合理腾房宽限期，宽限期截止    年    月    日。贵方在腾房宽限期内使用房屋的费用按租赁合同约定的租金标准支付，且拆除自行搭建的客厅隔板；另贵方应提前三日告知委托人交房日期，以便委托人积极协助双方的交房手续。

若贵方超过腾房宽限期仍未腾房的，亦或未按我方要求履行相应义务的；则本律师将通过法律手段追究贵方的法律责任，以维护委托人的合法权益。届时一切后果以及与此相关的一切费用都一并由贵方承担。

特此函告！

律师联系方式：

        律师事务所        律师

执业证号：

电话：

电子邮箱：

地址：

邮编：

        律师事务所

        律师

    年    月    日

附相关法律法规：

（略）