

新民楼市

本报专刊部主编 2017年2月23日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

“二房东”、“假房东”、托管公司乱象丛生

租房不易

春节过后,房屋租赁市场迎来开门红,然而托管、分租引发的市场纠纷不断。

如何辨别“二房东”、保障业主和租客的权益,执法部门、法律界人士纷纷通过相关案例支招。

本报记者 金雷



租给“二房东” 两房塞进四张高低铺

“最近一次的出租经历简直就是一场噩梦。”史阿姨感叹说。

史阿姨出租的两居室靠近天钥桥路,中介当时带来看房的是一位白白净净的小伙子,对方称自己在附近的饭店做管理工作,和在上海工作的姐姐及姐姐的男友一起租住。签完一年协议,对方付了第一个季度的房租和押金,史阿姨以为遇到个不错的房客。

过了没多久,史阿姨去房子里看看,没看到承租人,也没看到承租人的姐姐。眼前的场景让她大吃一惊,“两间房里塞了四张高低铺的钢丝床,当时是上午,房间里还有9个人,都是小青年,有的在玩手机,有的还在睡觉,房间里脏乱不堪,还有一股浓浓的烟味……”

史阿姨随即要求承租人结束转租,对方表面答应却不执行。史阿姨只得找居委会处理。“到后来,把床都扔下楼也没用,第二天我过来一看,这些人索性打起地铺。”史阿姨说,她不得不提出提前结束协议,可承租人还要求史阿姨支付违约金,“明明是他违反合约,条款里都写明不得进行转租,更不得群租。”

在史阿姨的坚持下,由居委会相关工作人员见证,她才与承租人提前解约,但是烦恼还没结束。当

时收房是春节前,史阿姨将收房日宽限了几天,让住客住到乘火车回乡那天。“结果,第二天我就接到饭店电话,说人被我赶跑了,还质问我为什么把门锁换了。我回复他‘租房协议已经结束,换锁是我的事,与你无关’,结果对方还威胁要来砸我家的门。不得已,我打了110。警察来了跟他说:这件事与房东无关,是你与承租人之间的纠纷。”

在这场纠纷中,史阿姨回忆中介没有负过半点责任,“我自己打听到承租人是专做‘二房东’的,然后提供给附近饭店服务生当群租房,我借给他4400元/月,他借给饭店5000到6000元/月,挣了不少。我很怀疑,中介早知道他的底细。”

参考上海市社会管理综合治理委员会办公室等十部门共同制定的《关于加强本市住宅小区出租房屋综合管理工作的实施意见》,出现单位集体宿舍设在住宅小区内、将原房间分割搭建后出租或按床位出租、任一出租房间的人均居住面积低于5平方米、任一出租房间的居住人数超过2人(有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外)等情形,均可纳入“群租”综合治理范围。如果遇到转租给群租客的“二房东”,房东可向房屋所在地的居委会报告,由居委会报所属街道综治办等相关部门处理。如果小区成立了群租房整治小组,业主可授权小组代

为处理,若具体操作符合程序,这样的授权具备法律效力。

遇到“假房东” 入住一个月就被赶走

毕业不久的田赞在租房时也遭遇了“二房东”陷阱。

看到一套周浦拆迁安置房的信息后,田赞通过中介在“房东”陪同下实地查看房源,“房东”不仅向田赞出示了身份证,还给他看了这套拆迁安置房的分房票。随后,田赞与“房东”签订了一年的租房协议。可入住不到一个月,房子的业主梁某找上门,声称自己从未将该房出租,以房屋所有人的名义要求田赞搬离。田赞不得不重新找房,并向中介及原来的“房东”讨要已经支付的押金和房租。

为了保障租客利益,防止受“二房东”或“伪房东”的坑害,浦东新区市场监督管理局透露,租赁房屋前可通过查看房产证、出租人身份证等材料来验明正身。为防止出租人提供虚假房产证,须到房地产交易中心拉一下产调,如果对方表示刚买房尚未获得产权证,可以要求查看与原产权单位签署的购房合同,还可以到房管所、居委会、物业公司、邻居处了解房屋及业主状况辨别真假房东。如果出租人不是业主,须查看其与业主所签的租赁合同,确认其是否得到出租或转租的授权。

托管找上门 房屋改结构资金存隐患

像史阿姨这样被“二房东”坑害的业主希望得到安全、放心的租客资源,稳定房租收入,像田赞这样的受害租客也希望租到称心、稳定的房子,近来一些中介频频向业主出击,承诺提供房屋托管和转租服务。

房屋托管和转租并不是新事物,之前中介的操作模式是与业主签长约,左手进房,右手出房,房间内不配置任何东西或服务,赚的是房租差价。裴女士接触的中介称这项业务为“轻托管”,租期低至一年,收取年租金收入10%的服务费,若租期更长,服务费就更低,且租期内没有空置期,同时提供保洁、维修、搬家等有偿服务,还有轻便的家具向租客出租和出售。

裴女士在老西门有一套大两房的公寓,之前自己出租劳心劳力,觉得能有人代为管理省心不少。接触下来,中介提出的房租回报为9000元/月,比自己接触的租客报价低了2500元,而且支付方式是付一押一,这让裴女士很犹豫,“再细谈下去,中介表示可能对房屋结构进行调整,以方便出租,并保证若做隔断不会破坏房屋,租期结束交还房屋时会拆除清理。”对这样的交易行为是否合法,裴女士心存疑虑。记者为此向裴女士拟签约中介公司的注册地闵行区市场监督管理局咨询,注

册科的工作人员确认,若有业主委托中介进行转租的书面协议,这样的行为得到准许。

尽管托管出租的操作合法,裴女士仍然担心自己的权益没有保障。一些签署房屋托管和转租协议的业主已经遇到问题,比如租金回报并不稳定。业主沈健与一家房屋中介签订了为期三年的托管协议,租金为5000元/月,但从第三个月开始,收到租金的时间就晚于合同约定的日子。“一开始,催了后过几天房租会打过来,后来越拖越久,打业务员电话也不接。”沈健说,根据协议约定房租拖延中介须支付滞纳金,但自己从未收到。后来沈健了解到,原来的业务员已离职。

田赞也找了轻托管中介,对方要求他去线上选房并完成支付,田赞发现自己看中的房源需要在线上竞拍,若要提高成功率,得找同学、朋友一起组团团购。他拍下了一间公寓一年的租约,却迟迟未能入住,中介解释说受理业务与保管钥匙的不是同一个区域的业务员,目前还在协调当中。

更大的隐患和风险是,中介会尽可能压缩资金周期,与业主约定付一押一的付款方式,而要求房客的付款方式最短是付三押一,长的甚至半年、一年一付,中介因此掌握了资金的主动权。此前已经发生过中介提前收取房客租金后卷款走人,留下房东与房客均被坑害的案例。

■ 律师说法

中介“卷款跑路” 房东难讨租金

房屋租赁交给托管公司打理成为最近的热门话题,由此产生的市场乱象不少。对于这种操作,上海华诚律师事务所杨勇律师认为如有纠纷要依法解决。

杨勇律师表示,业主把房子出租给房产中介,中介再行出租的行为,这在法律上属于房屋出租、转租的民事法律行为,即房东和中介之间属于房屋租赁关系,中介和租客之间属于房屋转租的法律关系,从民事法律规范的角度看,只要房东在其与中介公司签订的租赁合同中同意中介再行转租房屋,则中介与房东以及中介和次承租人(租客)之

间的租赁合同都具有合同约束力。但基于合同相对性的原则,房东只能向中介公司主张合同权利,不能直接向租客主张合同权利。

在租赁合同及转租合同履行期间,如果房屋中介“卷款跑路”,上海华诚律师事务所杨勇律师认为,房东可以依据租赁合同,主张解除其与中介公司之间的合同,并在合同解除后,以房屋所有者的名义,要求房客返还房屋,但是中介公司欠付的租金,就很难追偿了;而对房客而言,如果房东要求归还房屋,除非房客愿意代中介付清欠房东的房租,否则只能将房屋返还给房东。

