



租房交完钱,房门却被换了锁

原来房子已经被卖,房主的儿子却想私自当房东

本报记者 苑菲菲

从泰安来烟台打工的巩先生3月份通过芝罘区高超中介租了一套二室一厅的房子,和“房东”小周签了合同后交了一季度房租和押金共4600元钱。可当他4月份打算入住时却发现,锁被人给换了。巩先生这才知道,这房子是小周父亲的,已经被卖掉了,自己不可能入住了。如今小周联系不上,中介和小周父母又互相推脱,这钱该找谁要,巩先生也没了主意。

交了钱后“房东”不见了

“我这钱也给了合同也签了,房子现在住不了钱还要不回来吗?”14日上午,记者见到了巩先生。巩先生说,他和妻子3月份从泰安到烟台来打工,找工作之前,想先租套房子住着。3月30日,他通过芝罘区高超房产中介看了毓西路18号的一套房子,当时觉得这套两室一厅的房子不错,巩先生就和房东小周在中介签了房屋租赁合同,并按照合同交了3个月的租金3600元和押金1000元,小周则给了巩先生2把钥匙。

按照合同规定,巩先生的租房日期是从2014年4月3日到2015年4月3日,房租按季度交付。4月2日,巩先生去收拾房子时却发现,钥匙打不开锁了,找邻居问才知道这锁已经被小周妈妈给换了。“他(小周)妈通知我说这房子已经卖出去了,她不可能再让我住进去。”巩先生说,他发短信给小周问怎么回事,小周没有回复,打电话给小周,对方也不肯接,到现在小周的电话已处于无法接通状态。

房主说,儿子出租房子,他们不知情

巩先生说,他打电话给小周父母,对方表示不为孩子承担这个责任,让他找中介解决。而中介不管,到工商所投诉,中介却以提供信息正确为由对此事不负责,并建议巩先生以诈骗为由到派出所报案。巩先生到南大街派出所报案,但民警表示这属于合同纠纷,建议他到法院或者信访办处理。

中介说,自身无责但可出庭作证

随后,记者又和巩先生一起来到芝罘区文化路上的高超中介。工作人员刘先生表示,巩先生的确是通过他们租了毓西路的那套房子,但他们提供的信息是正确的,不应该对此负责。刘先生说,当时小周提供了自

己的身份证,上面的地址和要出租的房屋地址是一致的,且事后也证明小周虽然不是房主却是房主的儿子。

“他和父母的户口是在一块的,也没结婚搬出去住,现在父母把房子卖了他

通知了她,她这才知道儿子背着她把房子给租出去了。小周妈妈说,儿子已经24岁了,之前她为儿子也背过不少债,这次她不想再管这事。小周父母认为,房产证上写的并非小周的名字,中介在租房子时不看房产证就帮人租房子,程序上有漏洞,巩先生应该找中介为此事负责。

把房子租出去了,应该由他父母把租金退给巩先生。”刘先生说,他们只是收了巩先生100元钱为其提供租房信息等服务,不能为此负责,若巩先生将房东告上法院,他们愿意为巩先生作证。

发生房屋租赁纠纷如何处理

本报律师团成员为读者详解租赁房屋的那些事

本报记者 苑菲菲



律师圆桌谈

买卖、租赁房屋的交易过程中,市民难免会像巩先生那样因为责任归属不清或者是未签协议等原因出现纠纷,也可能会遇到不法分子有心故意设局诈骗。那么在租赁房子的时候,怎样才能避免产生不必要的纠纷?产生纠纷后如何才能更好地维护自己的合法权益?本报律师团的这一期的“律师圆桌谈”就这个问题展开话题。

市公安经侦部门获得记功表彰

本报4月16日讯(记者 侯艳艳 通讯员 王永文) 近日,公安部、山东省公安厅相继发出通报,对烟台市公安局经侦支队及9个县级大队、14名民警进行表彰,另外还有8个集体、44名民警受到市委、市政府和市公安局记功表彰奖励。去年以来,全市经侦部门突出打击重点,严打经济犯罪,共破案355起,抓获犯罪嫌疑人550名,挽回和避免经济损失5.2亿元。

其中,全市经侦部门突出打击重点,破获“6·08”组织领导传销活动案等18起传销案件,发起集群战役1起,综合绩效荣列全省第一名;打假专项行动,破案232起,主动发起集群战役15起,抓获犯罪嫌疑人423名,摧毁犯罪团伙86个,捣毁生产窝点98个,收缴假冒商品110余万件;打击整治发票专项治理,破案48起,发起集群战役2起,抓获犯罪嫌疑人62名,涉案票面金额4.6亿元,挽回税款损失5000万元,综合绩效位列全省前列。

消防联合派出所取缔黑加油点

本报4月16日讯(记者 侯艳艳 通讯员 刘萍萍) “黑加油点”危害重大,却在一些乡镇、农村屡见不鲜。4月15日,栖霞消防大队接到群众举报,唐家泊镇有一非法经营汽油、柴油的加油点,栖霞大队立即联合唐家泊镇派出所取缔这个隐藏在民房内的“黑加油点”。据介绍,“黑加油点”不管是进货还是存放、销售汽柴油的方式都存在极大安全隐患,对附近居民来说就是个定时炸弹。

对于巩先生的遭遇,姜兆良律师认为,若房产证上写的并非小周的名字,小周也没有房主的授权委托书的话,那小周就没有权利来出

租这个房子。房子对外出租时房主已经将房子卖掉了,巩先生和小周签订的房屋租赁合同就是无效的。在这种情况下,巩先生

自己在租赁房屋时也应该要求小周出示房产证,确定对方的出租资格。在该案件中,小周已经成年,的确应由他自己来承担相关的责任,而

中介未检查小周房产证,也应负有一定责任。姜兆良建议,巩先生可将小周和中介都作为被告起诉,来追讨自己已经支付的房租和押金。

山东广耀律师事务所
律师邹积武:
同中介签个协议
很有必要

邹积武提醒说,在租房子之前,务必要确定一下房屋的所有权,让出租方出示房产证,若对方是“二房东”,那一定也要看对方同房东签订的一手租赁合同,防止出现期限到了被房主赶出去的情况。另外,若是通过中介租赁,最好和中介之间也签订一个协议,上面明确中介应该承担的责任。比如注明若出租方没有处分房屋的权利,那承租方的损失应由中介承担等。邹积武说,除了承租方之外,出租方的权利有时也需要保障,有的出租也会遇到房客不付房租偷跑的情况。若是通过中介出租,房东也需要和中介签订相应的协议,避免出现不靠谱的房客时,无人来承担责任。

山东信谊律师事务所
律师姜兆良:
通过中介租房出问题
可起诉中介



中亚顺正律师事务所
律师徐永强:
易出现纠纷的事项
提前确认好

徐永强同样认为,巩先生应该要求中介承担损害赔偿赔偿责任,而不是小周的父母。徐永强提醒说,在租赁房屋的时候,无论是

否通过中介都需要注意,要确认出租房的资格,明确房屋的使用用途以及是否允许承租人对房屋进行增加改动,是否允许承租

人转租等问题。而在买卖二手房的时候,也要注意看房屋手续是否齐全,房屋产权是否明细,交易房屋是否在租,土地情

况是否清晰,市政规划是否影响,福利房屋、单位房屋是否允许买卖,物业费用是否拖欠,合同约定是否明确等问题。