

房租交够一整年 刚住半年就被赶

原来托管公司竟未按时向房东支付租金,租房小伙觉得冤

齐鲁晚报记者 戚云雷 岳致呈

读者反映—— 自己明明交够租金 房东却要赶他出门

张南在济南奥体中心附近上班,去年9月,因合租的朋友去了外地工作,他只好重新租房。在某租房App寻找房源时,他看中了一套位于历下区工业南路某商务楼的公寓,便联系了提供该房源的房屋托管公司——济南升龙房地产经纪有限公司。

“当时和中介去公寓看了看,觉得还可以,就定了下来。”张南说,他租的这套公寓是一室一厅,面积40平方米,每月租金1700元,他签了一年的合同,租期从2021年10月3日到今年10月2日,全年的租金加上押金和管理服务费,他总共付了22100元。

本来张南在公寓里住得好的,但在3月15日,房东突然联系到他,称房屋托管公司资金链断裂,未按时向她支付租金,她打算解除委托合同收回公寓,并要求他在月底前搬出公寓。从房东那里,张南还得知房屋托管公司每月要向房东支付2200元租金,而租给他的价格只有每月1700元,属于“高收低租”。

“中介未按时付房租和我没有关系啊,我已经向中介交了一整年



去年9月底,济南小伙张南(化名)通过济南升龙房地产经纪有限公司租了一套40平方米的公寓,交了一整年的租金。今年3月中旬,房东突然联系到张南,称房屋托管公司因资金出问题,未按合同约定支付租金,她要解除合同收回公寓,并要求张南月底前搬出去。

的房租,才住了半年就让我搬出去,我肯定不愿意。”张南说,他接着联系了房屋托管公司的工作人员,工作人员称公司现在确实没有资金,一直在和房东协商处理,如果他想退租金和押金的话,公司可以打欠条,但他不同意。

张南说,3月20日晚,房东又联系了他,称她已经和房屋托管公司解除了委托合同,让他月底搬出去。不过,21日上午当他再次联系房屋托管公司时,工作人员却表示他们还未和房东解除合同,房东不能直接把他赶出去。“他们要么把房租退给我,我可以搬走;要么不退给我房租,我就要求继续住在这儿。”张南表示。

托管公司回应—— 确实未给房东房租 4月15日可给租客退钱

天眼查App显示,济南升龙房地产经纪有限公司成立于2021年8月23日,注册资本50万,在历下区市场监管局登记,经营范围包括房地产经纪;房地产咨询;房地产评估;非居住房地产

租赁;住房租赁等。目前公司仍处于在业状态。

就张南反映的情况,3月21日下午,齐鲁晚报记者来到位于历下区奥体西路某商务办公楼的济南升龙房地产经纪有限公司。据公司一名负责人称,刚来到济南时,他们公司对市场预估过高,本来公寓房源以每月1700-1800元的价格签过来才能有点利润,但张南居住的这套公寓他们是以每月2200元的租金签过来的。

该负责人告诉记者,济南的房地产租赁市场有一个“特性”,就是业务员收了房子,公司要有支出,即一个月的租金,给业务员开完提成后,公司已支出去两个月的租金了。另外,他们还付给房东5个多月的租金,再加上公寓里配的家具,以及从房东那里代理房子的价格和租给租客之间的差价,相当于公司已支出了9个月的租金。

“所以这房子拿过来,不算门店成本、运营成本等别的支出,只算业务支出和差价,他(租客)的钱已经不够了。”该负责人

表示,出现目前的情况主要是公司方面的原因,经营不善,收了租客的租金,却没能让租客住满一年。

那么,该如何解决此事呢?公司负责人表示,目前他们正在和房东沟通,看能不能说服房东等一等,延期到4月15日再支付租金。“公司的款会过来,因为开年来到现在的款都没付。”该负责人说,他也联系了租客,告知租客他们和房东签的是委托代理合同,不是简单的租赁合同,从法律角度来讲,房东是没有权利让租客搬出去的。

该负责人称,此前他也向租客提过解决方案,如果租客不愿意再继续居住,要求退租,公司可以先打个欠条,等4月15日公司来款后再给房东打款,但租客不太愿意。下一步,他们会再继续与房东和租客沟通,看三方能不能见面前协调出一个结果。

律师说法—— 房东解除托管合同后 才有权要求租客搬离

山东舜翔律师事务所律师王建华认为,房东有没有权利把租客赶出去,要看租客和谁签的合同。如果租客是和房屋托管公司签的合同,而房东没有在该合同上签过字,基于权利的让渡性,房屋托管公司拥有房屋的租赁权,这是基于和房东委托合同的有效性。如果房屋托管公司和房东的合同解除了,那么房屋托管公司的权利也就没有了,作为权利的被让渡方,租客的权利也就没有了,这时候房东就有权要求其他没有合法权利的当事人搬离自己的房子。

那么,作为受害者的租客,他的权利受损怎么办?王建华表示,如果租客只是和房屋托管公司签的合同,房东没有参与,那么租客就和房屋托管公司形成合同关系,而房东和房屋托管公司形成合同关系,依据合同的相对性,租客只能找房屋托管公司要求赔偿损失,并承担相应的违约责任。

另外,王建华也提醒广大市民,租房时首先要多考察一下房屋托管公司或中介公司的资质;其次要尊重市场规律,如果一套房屋的租赁价格明显低于市场价,尽量不要图便宜租赁;最后,签合同时要谨慎,合同时长一点没关系,但一次性交那么多钱,最好按季度支付租金,这样即使不小心被骗了,也不至于损失太多。

一楼装修垒起新墙 二楼进出遇到麻烦

这堵墙到底合不合规?有关部门正在调查中

文/片 齐鲁晚报记者 袁野
实习生 姜云琴 刘齐燕 马晓洁

市民反映—— 一堵墙引出纠纷

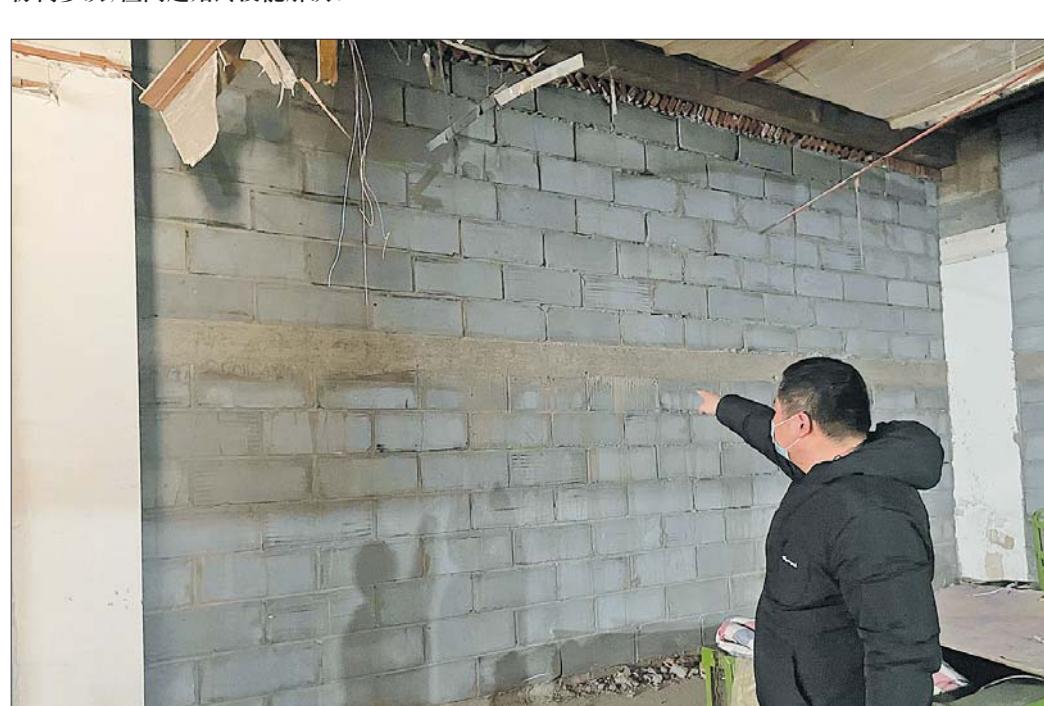
3月22日上午,帮办记者来到位于经七路的泰山国际大厦,见到了赵先生。赵先生告诉帮办记者他们公司是大厦二楼的业主,平时二、三楼的租户和业主进出大楼,都会从大厦的南门进,穿过一个大厅,然后走一个比较宽敞的楼梯到达二楼。

“二楼没有通电梯,所以我们平时都这么走。”赵先生说,此前一楼是一家饭店,之后搬走了,闲置了一段时间。“之后一楼101换了新的业主,前一段时间他们就开始装修。”

一楼装修了一段时间后,赵先生发现一楼突然垒起了几面新的墙,导致二楼的业主和租户不能和以前一样进出大楼。帮办记者在现场看到,大厦南门已经关闭了,里面空荡荡的。随后,赵先生带领帮办记者从大厦西侧进入。

从西门进入大厦内部,这里还是施工现场,地上满是各种建筑垃圾,赵先生告诉帮办记者,这里是102。帮办记者从现场看到有几面新垒起来的墙,还有到达二楼的楼梯,但楼梯已经有些破旧了,楼梯上也都是建筑垃圾。“之前这些墙都是没有的,我们从南门进来,然后走这条楼梯上二楼。”

赵先生说,新垒起来的墙堵上原来的路后,他们二楼的业主和租户只能走窄小的消防通道了。“二楼有一家特殊儿童教育学校,孩子们走消防通道很不安全。”赵先生说,当初一楼在装修



指着一楼刚刚垒起的新墙,赵先生很不满。

时,他曾问过物业一楼有没有备案。“物业就说有手续,现在这个情况我也找物业反映过,但没管过。”

“之后我也找有关部门反映过,有关部门介入调查后,也让他们停工了。”赵先生说,他也去有关部门咨询过,了解到一楼

101业主在装修时并没有取得相关手续或进行备案。“他们装修改变了房屋结构,堵住了消防通道等等,他们的行为是违规的,存在安全隐患。”

“一楼101业主在没有取得

任何施工许可的情况下垒起了这堵墙,给其他业主和租户带来了不便,也存在安全隐患。如果他们是违规建起来的墙,我希望有关部门能够介入,早日将这堵墙拆除。”赵先生说。

101业主回应—— 垒墙和二楼没关系

3月22日下午,帮办记者也见到了一楼101的业主。他告诉记者,二楼存在违规施工。“他们在楼上开了一个大洞,要挖楼梯没

有任何手续,他们就是违规操作。”一楼101业主拿出了一楼的房产证,他告诉帮办记者,在房产证的图纸上,并没有任何楼梯。“他们违规操作,在我们的房顶挖了个大洞,破坏了承重主体,是违法的。”

对此,赵先生拿出了他从山东建筑设计院调出来的大厦设计图纸,他表示设计图上这里有楼梯,这个楼梯也是因为101业主垒了墙堵了路,他们才要修的。对于赵先生的说法,101的业主不认可。“他这个设

计图是1993年的设计草图,我们的房本上是没有这个楼梯的。”101业主说。“如果二楼想要在这建楼梯,一定要走相关手续,但他都没有。”

关于新垒的墙,101业主表示,这件事和二楼没关系。“之前一楼是一家,现在分成了两家,所以这个墙是我们和102之间的界限墙,是我们和102协商好的。之前是有玻璃墙的,后来我们改成了砖墙。”101业主说,他们垒这个墙不需要相关许可证。“户内的墙是不需要报备的。”

物业回应—— 是否违规需有关部门鉴定

就赵先生遇到的问题,3月22日中午,记者询问了大厦的物业。当记者询问物业一楼101业主垒新墙有没有办相关手续时,物业相关负责人说:“正在办,有关部门已经介入了,装修现在已经停工了。”

物业相关负责人表示,施工前101业主已经向物业办手续了。“现在他们的施工许可正在向有关部门办理。墙是按照房产证上的面积自己圈起来了,没法确定他们违不违规,需要有关部门来鉴定。”物业相关负责人说,有关部门也给物业下了限期整改通知。

壹点帮办记者了解到,相关部门已经对此事立案,现正在调查中。壹点帮办记者也将持续关注此事。



扫码下载齐鲁壹点
找记者 上壹点

编辑:马纯潇 美编:继红 组版:洛菁