

低价租来高价转手,埋下矛盾纠纷隐患

“二房东”搅乱租房市场

本报记者 晋森 本报通讯员 李静

“在如今的租房市场上,“二房东”的身影频频出现。他们有的租下房子后,把其中的一间加价后转租;有的租下门面房后,在房租快要到期时,再转租给别人收取钱财后逃之夭夭;有的则是在房主不知情的情况下,擅自做主转租房屋,给租房者带来经济损失或矛盾纠纷。

案例: “二房东”擅自转租遭起诉

2010年初,赵宾准备租赁济宁市区共青团路旁的一处门面房,王华声称自己就是房主,赵宾没有验证王华房子权属,双方就签订了为期两年的房屋租赁合同。合同签订后,赵宾交付了定金2000元和半年的房租15000元。岂料2011年1月房主找到赵宾要求其搬家,这时赵宾才得知房子并不是王华的,而是王华承租的房子,加价后又转租给了赵宾。如今租房合同已到期,房子面临收回。赵宾一气之下将王华起诉到济宁市中区人民法院,要求王华返还租金、定金以及赔偿损失。

法院一审后认为,王华并非房屋所有权人,而是房屋的承租人,在未取得房屋转租权的情况下,将他人房屋予以转租,其与他人所签订的房屋租赁合同应属无效合同。因无效合同造成他人损失的,应根据缔约过失责任的大小,予以赔偿。依照合同法有关规定判决王华返还赵宾定金2000元,并赔偿赵宾违约金等费用。

记者从济宁市中区法院采访了解到,因为“二房东”转租而引起纠纷的,2011年法院受理就有50余起。据介绍,现在已有越来越多的“二房东”在房东不知情的情况下转租房子,并由此带来纠纷,甚至有的“二房东”卷走租房人的钱逃跑,从而给租房人带来了经济损失。



走访: 不少租房者遭遇过“二房东”

记者在秀水城门口采访了几名租房者。租房者小魏的遭遇,给租房者们提了个醒。春节后她在网上看到有招合租的信息,看房后觉得满意就搬了进去并交给合租的“二房东”一个季度的租金,没想到搬进去不到一个星期,收她租金的合租人却找不到了,房东要求她马上搬家,小魏这才得知房租已到期,房子转租的事房主不知情,而那个收了房租的“二房东”却不见了踪影。

在济宁一家同城租房网上,记者以租房者的身份联系了几个发布租房

信息的人,结果发现招合租者都是租了房子后,再转租其中的一间或两间的“二房东”。和这些“二房东”联系后,记者要求能否和房主见面,他们都表示不能见面,“房主不允许我们往外转租,所以你不能和房主见面。”其中一个出租者小王这样表示。

记者随机采访了解到,约有一半的人租房时遭遇过“二房东”,有的租房者因为不了解房东和“二房东”之间的协议,不知道租期的截止时间,以及房主是否允许转租,由此而产生纠纷或被骗的事件屡见不鲜。

律师: 未经房东同意 租房协议无效

在红星西路的一家租房中介,一位工作人员告诉记者,他们介绍的房子肯定没问题,合租的一般都是直接见“二房东”,不会见到房主本人。当记者问若不知道“二房东”的情况,他带着我的钱跑了咋办时?该工作人员瞪着眼看了看记者说道:“你房租一月一交不就得了,骗也骗不了多少钱。”随后又以肯定的口气告诉记者,一般都没事。但是租房中介表示,租房者要自己鉴别房东或“二房东”的身份,如果由此受骗而产生纠纷的话,他们概不负责。

记者随后又采访了律师。山东恒正律师事务所律师张继锋告诉记者,我国《合同法》规定“承租人要转租房屋,必须经有权的出租人即房主同意。例如赵宾起诉王华的案例,二房东王华在与赵宾签订租赁合同时,要看大房东是否知情并同意这种行为。如果大房东不认可,业主们与二房东签订的租赁合同从法律上讲则是一份无效合同。如果因为二房东没有把真实情况告诉租房者,从而给租房者造成损失协商不成的,租房者可以对二房东提起诉讼。

张继锋律师也提醒租房者,在租房前要查看房主的房产证原件和身份证件,或向物业打听情况,有条件的可以查看一下房主曾经的水电缴费记录,并在合同中约定自己的权利义务。网上合租的,不要被过度便宜的价格所迷惑,最好能见到房主,确认招合租者的身份,看一下“二房东”和房主当时签署的租房合同,明白租房期限的截止日期,以防止给自己带来不必要的损失。

(文中涉案人员为化名)