

三亚一男子租房半年被房主要求搬离,起诉“二房东”和中介公司胜诉

“二房东”擅自转租被判违约

■本报记者 陈敏



三亚市民张先生通过房产中介,向夏先生租借了一套公寓,并支付了1年房租2.76万元。然而,入住后仅半年,张先生收到了房屋产权人的通知,称夏先生只是租客,无权转租,要求张先生立即搬离。付了钱却被赶出房子,张先生认为夏先生和房产中介有不可推卸的责任,于是将双方告上法庭。

男子租到“墓景房”不敢住,转租导致租客被赶

2021年9月,经过优某公司的居间介绍,张先生看中位于三亚市吉阳区一套公寓。

2021年9月18日,在优某公司的见证下,夏先生以业主的亲属委托人,并以业主名义与张先生签署《房屋租赁合同》,约定租期为2021年9月18日至2022年9月17日,每月租金2300元,年租金2.76万元。随后,张先生支付2.76万元租金、押金2300元及一年物业费、物业费、押金、违约金及搬离房屋时剩余水电、燃气等费用共计1.86万余元;优某公司退还中介费用1150元。

张先生入住租赁房屋半年后,业主

上门修缮漏水,张先生才知道夏先生是与业主签订租房合同的租客。由于夏先生未经业主同意,虚构业主的授权并非法转租房屋,与张先生签署《房屋租赁合同》。为此,业主要求张先生当天搬出该房。

张先生多次与夏先生沟通,未能解决,便将夏先生起诉到法院。在搞清楚套路后,张先生认为,他的遭遇,中介公司也有很大的责任,便将该公司一同起诉。请求法院判决夏先生退还剩余房租、物业费、押金、违约金及搬离房屋时剩余水电、燃气等费用共计1.86万余元;优某公司退还中介费用1150元。

庭审中,夏先生辩称,自己通过中介租的这套房子,签订合同当天交了定金才发现这房子是坟景房。当时房东也没有及时告知自己该房屋的情况,因为这套房屋是坟景房,不敢居住。他认为,房屋转租属于正常,也向房东正常交了租金。

优某公司则称,公司租房收中介费是正常操作,挣的就是中介费。

据查明,2021年9月9日,夏先生与房东签订《房屋租赁合同》,租赁期限自2021年9月19日至2022年9月18日止,每月租金为2100元,押金2000元。

法院判决,夏先生退还剩余房租、物业费、押金、违约金及搬离房屋时剩余水电燃气费用共计1.86万余元;优某公司退还中介费1150元。

先生搬离房屋,因无法实现居住目的,主张夏先生返还剩余房租、物业费、押金、违约金及剩余水电燃气费法院予以支持。

至于张先生主张优某公司返还中介费问题。法院认为,优某公司作为专业的房地产中介机构,对夏先生与案涉房屋产权人的关系未尽审查义务,并明

知案涉房屋产权人未到场,夏先生未能提供授权委托书的情况下,任由夏先生代案涉房屋产权人签署《房屋租赁合同》,存在过错。

法院判决,夏先生退还剩余房租、物业费、押金、违约金及搬离房屋时剩余水电燃气费用共计1.86万余元;优某公司退还中介费1150元。

律师说法:“二房东”只有经房东同意转租才合法

房屋租赁市场上,活跃着一大批所谓的“二房东”。这些人不是真正意义上的房东,他们先从房东手里租赁到房屋,然后向其他租房者声称自己就是“房东”,进而将房屋转租给别人,从中赚取差价。那么,像这样的“二房东”转租房屋合法吗?

对此,海南瑞来律师事务所律师李娇萍表示,如果“二房东”与房主之间的租赁合同中约定了可以转租,或者经房东同意转租,那么“二房东”出租才合法。“民法典规定,承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效;第三人造成租赁物损失的,承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的,出租人可以解除合同。”李娇萍介绍说。

房东、“二房东”与租客之间也时常发生纠纷,尤其是在“二房东”违约的情况下,房东与租客的租赁关系该如何处理成为一道难题。“二房东”转租发生纠纷,房东能赶走租客吗?

李娇萍表示:如果在房东与“二房东”之间明确约定,允许“二房东”将房屋转租给第三人,“二房东”与租客之间的转租合同就是有效的,房东的权利就会受到“二房东”与租客之间合同的限制。在这种情况下,如果租客向“二房东”支付租金后,“二房东”未向房东支付房租,法院一般不会支持房东赶走租客。反之,如果“二房东”未经允许,私自将房屋转租,转租合同就不能限制房东的权利,房东可以收回房屋。

租房遇到“二房东”怎么办?李娇萍说,租房者可以要求查看“二房东”与原房东所签订的租赁合同,转租合同的终止日期不得超过原租赁合同规定的终止日期,否则就会对租房者产生较大风险。其次,“二房东”如果将租赁屋转租,必须要经过原房东的同意或承诺,否则是无效的。如果是部分转租,则要看原房东和“二房东”的租约是否限制转租,如果没有限制,那么,租房者便可与“二房东”签约。租房者与“二房东”签署协议时,一定要将合同条款细节写清楚。如:房屋租赁期限是半年或一年;付款方式是押一付二还是押一付三等;租赁期间的水、电、煤、气、有线电视、上网费用等如何分摊等。将这些条款详细写清楚之后作为合同附件收好,日后一旦发生纠纷时也能免去些许风险。

需要注意的是,承租过程中一定要注意保留收款凭证、付款凭证等相关证据,以防日后发生不必要的纠纷。

李娇萍提醒,想要避免坑人的“二房东”,在办理房屋租赁时一定要查验出租人的身份证与所出租的房屋产权登记是否一致,若是通过中介签订合同,要看是否有产权人的授权委托书。租赁合同的条款也要全面,包括当事人姓名或者名称及住所、房屋的坐落、面积、装修及设施状况、租赁用途、租赁期限、租金及交付方式等。

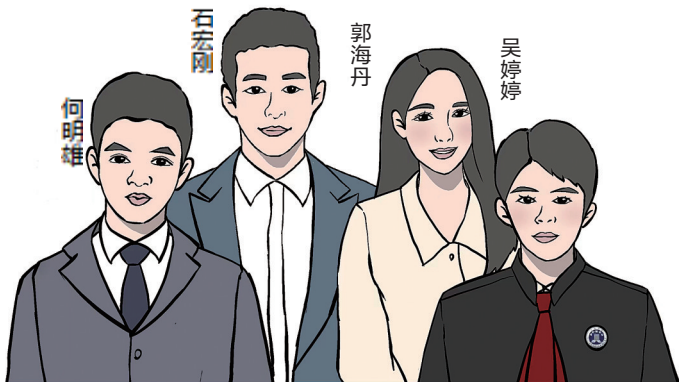
法律小知识:

根据《中华人民共和国治安管理处罚法》第三十二条:非法携带枪支、弹药或者弩、匕首等国家规定的管制器具的,处5日以下拘留,可以并处500元以下罚款;情节较轻的,处警告或者200元以下罚款。

非法携带枪支、弹药或者弩、匕首等国家规定的管制器具进入公共场所或者公共交通工具的,处5日以上10日以下拘留,可以并处500元以下罚款。

有妨害公共安全行为,情节严重,触犯刑法的,还会依法追究其刑事责任。《中华人民共和国刑法》第一百二十八条规定:违反枪支管理规定,非法持有、私藏枪支、弹药的,处3年以下有期徒刑、拘役或者管制;情节严重的,处3年以上7年以下有期徒刑。

法律
咨询 13379952004
邮箱:fzsb888@163.com



海南法立信律师事务所

临时司机违章,罚单由谁承担?

文昌张先生咨询:此前,我公司因工作需要临时雇了一名司机,临时工合同明确约定,由司机造成的交通违法、罚款、车辆损失,由司机负责承担责任。雇佣期结束,我公司把工资全部结清给他。后来,我们查到该司机驾驶的公司车辆有6个6分、1个3分的交通违法没有处理。请问,我公司要担责吗?

石宏刚律师解答:《中华人民共和国道路交通安全法》第二十四条第一款规定,公安机关交通管理部门对机动车驾驶人违反道路交通安全法律、法规的行为,除依法给予行政处罚外,实行累积记分制度。因此,对于机动车驾驶人的交通违法行为,交警部门处罚的是行为人,也就是机动车的实际驾驶人。

实践中,如果交警对交通违法行为是进行现场处罚,会直接对实际驾驶人进行记分处理。但如果是通过电子警察摄录的交通违法行为,处罚则针对机动车辆。

对于这种情况,如果被处罚人对处罚决定不服,建议通过申请行政复议或提起行政诉讼的方式主张权益。否则,在一个记分周期内累积记分达12分,且逾期不及时处理交通违法行为,不但会影响车辆的年检,还会被纳入“黑名单”,影响车辆出行。

老赖欠钱不还 判决书能否在网上公开?

三亚秦先生咨询:邻居借了我的10万元后一直赖着不还。我去法院起诉后,法院将她列为失信被执行人。请问,我能在网上公开发判决书和中国执行信息公开网上的内容吗?

石宏刚律师解答:最高人民法院《关于人民法院在互联网公布裁判文书的规定》明确,法院作出的裁判文书应在互联网公布。法院在互联网公布裁判文书时,应删除自然人的家庭住址、通讯方式、身份证号码、银行账号、健康状况、车牌号码、动产或不动产权属证书编号等个人信息。

由于法院的判决书和中国执行信息公开网公布的失信被执行人信息中,可能会涉及对方的个人信息。为避免发生不必要的侵权问题,建议你慎重公开相关信息,如要公开发布,应隐去个人信息。

挂靠代缴社保,是否合法安全?

海口宋先生咨询:我不久前从原单位离职,但新工作一直没有着落,很担心社保断缴。听人说,失业的人可以挂靠一家公司缴纳社保。请问,这样操作是否合法?是否存在风险?

石宏刚律师解答:根据《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国社会保险法》的相关规定,用人单位与劳动者建立劳动关系后,应为其缴纳社会保险。而以挂靠单位的形式来缴纳社保的,个人与代理机构之间实际上并不存在劳动关系。

有人出于种种目的,通过找代缴公司挂靠社保,或在亲友公司挂靠社保,挂靠人与挂靠公司并未建立真实的劳动关系,这一行为实质是骗取参保资格,涉嫌违法甚至犯罪。

社保挂靠会影响个人征信。以欺诈、伪造证明材料或其他手段违规参加社会保险,违规办理社会保险业务,骗取社会保险待遇或社保基金支出,达一定情形时,将被列入社会保险严重失信人名单。

社保挂靠代缴也无法保障权益。挂靠人不仅要支付一笔高额的费用,且与挂靠公司不存在真实的劳动关系,代缴社保的缴费基数等信息都是虚构的,对参保人养老保险、失业保险、工伤保险等待遇申领会造成影响。

这种做法还会面临被骗的风险。有些公司以社保代缴挂靠为幌子实施诈骗,出具虚假缴费凭证,实际上并未为挂靠人办理参保手续和社保费缴纳。最后公司卷款跑路,个人则“竹篮打水一场空”。

社保代缴挂靠需提供本人身份信息和相关证件,面临个人信息泄露的极大风险。

国家发改委、中国人民银行、人社部等28个部门曾发文明确,对于以欺诈、伪造证明材料或其他手段参加、申报社会保险和骗取社会保险基金支出或社会保险待遇等9种社会保险失信行为,将以32项惩戒措施实施联合惩戒。

因此,社保挂靠对个人来说存在巨大风险。如果担心社保断缴,可先以自由职业形式缴纳社保,这是合法的。

琼中一群众发现已故父亲遗留2支枪支后主动上交,获警方肯定

民警:发现枪支弹药要及时报警

本报讯(记者李传敏 通讯员徐雪琪)近日,一名群众来到琼中黎族苗族自治县公安局和平派出所上交2支枪支,受到民警的肯定和赞扬,并依法对其免予处罚。

据了解,连日来,琼中公安局持续深入辖区大力开展涉枪涉爆物品大排查及宣传工作,在动员群众上再发力,在法治宣传上再精准,在工作责任上再压实,引导群众充分认识到非法持有、私藏枪支弹药的危害性,动员群众主动上缴非法持有枪支,宣传工作在得到群众积极响应的同时也取得了显著成效。

10月18日上午,一名群众来到和平派出所主动上交2支枪支。经了解,该枪支是其已故父亲留下的,由于平日里民警对“缉

枪治爆”的大力宣传,他充分意识到私藏枪支弹药的危险性和违法性,在发现的第一时间就主动上交至派出所。民警对该群众主动上交的行为予以肯定和赞扬,并依法对其免予处罚。同时鼓励其积极充当“缉枪治爆”宣传员,宣传发动身边人主动上交私藏的枪支弹药及危爆物品,共同参与到“缉枪治爆”专项行动中来,用实际行动维护辖区治安稳定。

和平派出所民警表示,非法持有、私藏枪支弹药属于违法犯罪行为,家里藏有枪支弹药应该主动上缴公安机关处理,一经查获将追究相关法律责任。广大群众如发现安全隐患的枪支弹药请勿私自携带或接触,要及时报警交由公安机关妥善处理。