

交了13万元租金和转让费 开了仨月超市,就被要求限期搬走

原来,他是从“三房东”那里租的房,房东压根不知道 提醒:房屋转租乱象多,大家千万别成为击鼓传花的“倒霉蛋儿”

新闻案例

掏了13万从“三房东”手上租了间门面房

去年3月10日,一心想开超市的高先生,看到家门口有家门面房出租,心动了。

高先生见店里装修妥当,冰箱、监控、收银机这些设备都齐全,便和“房东”小安签订了合同。

随后,他将转让费及押金共计13.3万元分两次交给了小安。

去年6月底,该门面房的房主张女士突然找到高先生,要求高先生限期从房屋中搬出。

原来,这个房子的房主是张女士,是“二房东”李某将房子转租给了小安,“三房东”小安又将房子转租给了高先生,而高先生以为小安告诉的李某就是房主。

这时,小安也承认,李某是第一位承租人,为了赚取更高的租金,他才将房屋租给了小安。

但因李某未按时付租金,去年6月27日,他与张女士的租赁合同被法院判决解除了。李某之后的小安和高先生自然没有了承租该门面房的权利。

“都怪我太粗心,没有好好调查清楚就签了合同。”高先生只有搬出去。

但是,他不能吃这么大的亏,于是将小安告上了法庭。

近日,一审法院判决解除高先生与小安签订的合同。小安返还转让费12万元。

49岁的高先生本想开个超市,安心做个老板,没想到干了仨月,交了13万余元后,自称是房东的张女士让他限期从门面房搬走。

打听的结果让他想死的心都有,他是从“三房东”的手上转租的房子,交的13万元要不回来了,还得打官司。

高先生说,他已被这件事折腾得够呛。

然而,记者在走访调查中,发现高先生的遭遇远非是个案。在如今的租房市场上,“二房东”“三房东”的身影随处可见,他们租下门面房,在房屋快要到期时,又转租给别人,收取高额的租金及转让费跑了。

记者 鲁燕

温馨提醒

中介:租“二房东”的房子,一定要见房东

记者百度搜索了几家中介。

大多中介也都认可目前“二房东”存在的普遍性,也遇到不少客户去他们那儿反映受骗经历。

其中,丰产路上一家智恒房产中介的褚小姐说,她听一些去他们那儿的客户说过,因转租了二房东的房子,麻烦一串串。譬如,刚签的合同,还没到期,房主来了,坚决不同意租给他们。

她说,现在很多成熟的门面房都有转让费,“不过,真要是想转租的话,可以和‘二房东’签合同,但一定要见真房主,看看房产证、产权人的姓名及合同的截止时间,在得到房东的许可后,才能签合同”。还可以在合同的后面添加个“备注内容”,将不放心的地方都写进备注里。

21世纪不动产中介的时先生也提醒大家,一定要看看“二房东”和房主的合同中有没有约定,所要租的房子是可转租还是不可转租,如果不让转租,我们就不能从“二房东”那里租房了。

法官:房屋租赁缺乏法律硬性规定,目前只靠合同约定

高先生的主审法官刘煜伟介绍,由于房屋租赁缺乏法律硬性规定,多数还是依靠双方的合同约定。

一些人为了赚取更高的租金,往往会将自己租赁的房屋高价转租出去,转租的多了,自然容易导致房屋权利状态不明确,继而引发纠纷。这就像是击鼓传花,风险越来越大,就看谁是最后的“倒霉蛋儿”。

“作为承租人,签合同前最好问清楚出租人是不是房主。签合同同时,也最好要有房主在场。当然,有房主签字的书面同意书最好不过。如果是转租也要查看原有的租赁合同,了解清楚出租人是否享有转租权。若没有转租权,那么再和二房东签订转租协议是种无效行为。”

线索提供 王欣 若愚 晓燕



真实经历

“二房东”要联营,他交了36万元转租费却进不去屋

牛先生说,2011年9月4日,他在网上看到一则信息,发布者韩先生说,他租了4间面积为1500平方米的房子,租赁期7年,因为太大他想找人联营卖服装。

牛先生和韩先生联系后,很感兴趣,当天,就向韩先生支付了定金5000元。

同年9月24日,合同签订,牛先生按韩先生的要求将半年租金36万元汇入洪某的账号内。

可是,当牛先生装修时,房屋被锁上了。

原来,洪某先是与房东郑州某公司签订了租赁合同,洪某随后将该房屋转租给了韩先生。韩因为该房屋较大,自己用不完,又在网上发布信息找到了牛先生联营。

因该房屋的实际所有人郑州某公司以洪某未经公司同意就擅自转租,且未缴纳房屋租金,所以将房屋加了锁。

一看这里面弯弯绕太多,想撤出来的牛先生只好将韩先生告了,要求韩先生赔偿50万元违约金,还有36万元租金及利息等。

牛先生说,去年8月,他虽然赢了官司,法院也判韩先生返还他的36万元租金,但是,他付出的代价太大了。

记者调查

要转让门面的几乎都是“二房东”

昨天,记者走访桐柏路、中原路,岗坡路,发现有不少门面房写有“转让”二字,而要转手的就是“二房东”。

记者先是走进桐柏路一家要转让的门面房。房屋内的货架上衣服少了许多,只是大厅中央悬挂的衣服还在卖。

记者以想承租该门面房为由,与女店主攀谈了起来。

女店主说,她的房子60多平方米,空房租转让费10.8万元,月租4500元。

女店主说,她的房租明年10月底到期,“要是想租的话,和我签合同,到期后,你再和房主续签个合同就可以了”。

“那我也得和房主签合同吧?”记者问。

女店主不太乐意:“我不都说了嘛,房子还没到期,和我签就行了。”

那万一生意不好怎么办?

女店主说:“生意不好,你再租给别人,这地段位置多好,不愁没人租。”

问及房主是谁,她往后一指:“就这后面

楼上的。”

在中原路,有家店面也贴有转让信息。透过玻璃门,屋内已被清空,门上落锁。

根据门上留的联系方式,记者给“房东”打电话。

接电话的男子直截了当地说:“我这饭店90多平方米,桌椅、厨房的部分器具都一并转让,转让费21万元,租金6000元。”

男子说,这几天和他联系的人比较多,想要租的话,抓紧时间。

提及如果要租,是不是得和房主见个面,也要签合同同时,该男子也说“没必要”。

随后,走访的七八家要转让的门面房时,询问的结果,他们虽不是真正的房主,但是都表示自己能当家。

建设路上一家要转让的门面房内,“二房东”说:“我的房子还没到期,那现在就是我说说了算。”

郑州大学 / 华中师范大学重点大学重点专业
郑州电大本 / 专科学历教育助您成功!
☎ 41811811 150038097 (9)13

2013年郑州的第7场 糖酒盛宴
第十二届中部糖酒商品交易会
12th CENTRAL SUGAR AND ALCOHOLIC COMMODITIES FAIR
1、2013(第12届)中部糖酒商品交易会开幕式
2、千商大会·2013中部酒业趋势论坛
3、2013首届豫商·中部酒业高峰论坛
4、打造酒业连锁核心竞争力高峰论坛
5、中原红·葡萄酒领袖产区高峰论坛
6、名酒藏珍·佳酿共品活动暨收藏酒文化展示

临街旺铺招租

现有嵩山路与政通路交叉口向北100米路西大商千盛生活广场旁绝佳旺铺出租,一、二层各175平方,适合做品牌服装、高端餐饮、办公等。价格面议。

联系电话: 18638588067