

租房要求落到文字 不要轻信口头承诺

投诉人：王先生
投诉时间：2018 年 9 月 5 日

2018 年 2 月，家住林展路的王先生通过某房产中介租房，中介以二房东的名义与他签订了租赁协议。王先生表示当初签合同

◆记者连线

就王先生反映的情况，浦东新区消保委致电该房产中介的负责人张店长。张店长表示中介只是二房东，办理居住证需要房东同意才行。当初签合同的时候，中介只是答应帮消费者与房东沟通。当时，销售人员就当着消费者的面与房东打电话，房东同意办理居住证，所以才签的合同。现在房东反悔了，中介也没有办法。况且合同上也明确写明了“不办理居住证”，因此没法满足王先生办理居住证的要求。

◆律师说法

中介对王先生的口头承诺是否具有法律效力？王先生这样的情况又应该如何维权？我们请上海翰鸿律师事务所合伙人金玮律师作一分析。

金玮律师告诉记者，口头承诺同样具有法律效力，但中介是否有过口头承诺及具体口头承诺的内容则需要由消费者王先生承担举证责任。在王先生能够证明中介有过口头承诺及承诺事项的情况下，中介如未做到，则构成违约，应承担违约责任；如王先生不能举证证明中介有过口头承诺及承诺事项的，则要承担举证不力的后果了。

“王先生在租赁房屋以用于居住的同时，有安装充电桩和办理居住证的需求，应在房屋租赁合同中予以约定相关权利与义务内容。”金玮律师指出，从签订房屋租赁合同的角度而言，如王

证。但是中介一直拖延不办理，过了一段时间，中介又告知王先生称房东不同意办理居住证。王先生认为当初签合同的时候，明确要求过要办理居住证，中介也告知可以办理。之后的几个月，王先生又多次询问此事，中介都说可以办理，有微信记录为证。可如今居住证没办成，小孩上学都成了问

浦东新区消保委认为，消费者是与中介签订的租赁合同，中介当初已向消费者许诺可以办理居住证。虽然是口头承诺，中介也应该遵守约定，应承担相应的责任。经浦东新区消保委协商，张店长表示由于房东反悔，王先生所租的房子无法办理居住证。现可以再帮王先生重新介绍能办理居住证的房子，中介费可免除。对此王先生表示同意，但他又提出，新找的房子租房要和现在的租金持平，或者差价不能超过 200 元。而张店长表

题。现在的问题是由于当初签订合同时，王先生本人并不在场，是其妻子签的，合同中并没有“安装充电桩和办理居住证”的相关约定，反而格式条款中写明了“不办理居住证”。王先生多次与中介沟通，希望能有一个解决方案，却始终无果，只好向浦东新区消保委求助。

示与当时的租金相比，目前已上涨不少，这个是由市场决定的，中介无法控制。最终，由于租金问题，双方没有达成协议。

浦东新区消保委提醒广大消费者，有关房屋中介的消费纠纷一直居高不下，房屋中介行业的诚信度还有待提高。消费者在与房屋中介签订租赁合同时，切莫轻信中介的口头承诺，一定要把相关的要求落实到文字，在合同中要明确约定，避免造成无法说清的消费纠纷。

先生有安装充电桩、办理居住证等需求的，应在房屋租赁合同中予以载明，并明确约定违约责任；同时建议消费者直接与房屋的权利人直接签署合同，以避免发生二房东同意，而真正的房屋权利人却不知情且后续不愿意配合办理居住证的情况。

金玮律师坦言，类似王先生这样的消费纠纷并不鲜见，就其原因还是在于“口头承诺”未能兑现。对此，金玮律师提醒广大消费者，在选择房产中介的服务过程中，应选择信誉良好的中介，而且在签订合同时应载明有关要求与需求，而非盲目信任“口头承诺”，同时合同中也应明确违约责任，以便在发生纠纷时予以维权及追究对方的违约责任。

记者 金勇



■简讯

市消保委 试验比较养生壶

□记者 金勇

本报讯 近年来，消费者对健康生活愈发重视，以精细烹饪、量化营养等为特色的养生壶受到消费者的青睐。目前，市场上养生壶的品牌和功能繁多，为帮助消费者选购到设计贴心且功能实用的养生壶，市消保委近日对养生壶开展了比较试验。

本次比较试验通过大型商场、卖场、超市及网络电商平台等渠道购买的 20 件养生

壶产品，价格从 109 元至 2375 元不等，涵盖了美的、北鼎、拓璞、九阳等主流品牌。

比较试验除对样品的电器安全依据相关国家强制性标准进行测试外，还重点针对消费者关注的玻璃壶体抗热震性、加工工艺及操作性能、温控及容量精确度、倒水测试、加热速度，以及制作银耳羹情况等进行了对比及星级评价。

安全是电器产品的首要要求，本次比较试验针对国家标准中标贴安全信息、说明书安全信息、耐潮湿、耐溢水和绝缘耐压等进行测试。结果显示，20 件样品均通过安全标准的测试要求。

本次比较试验重点对材料强度、锐边锐

角、壶口设计、按键功能便捷性、易清洁度等方面进行了使用测评。结果显示，9 件样品表现较好。其他样品主要存在以下问题，如样品在壶体和把手的连接部位缝隙较大、把手松动；茶滤接缝处理不够精细、存在锐边；有的样品炖盅完全没于壶内，加热后因壶中温度较高，难以拿取等。

目前市场上的养生壶大多选取国产耐高温硼硅玻璃，其优劣差异较大。消费者在选购时首先要看玻璃的通透性，光线能够均匀透过壶体的为佳。加工精细的养生壶内外表面光滑；壶体的接合处，尤其是把手无毛刺、锐边；壶体和壶盖的扣合紧密；茶滤接缝无锐边，拿取方便。

■一周之“最”

最“家族化”的票贩子

近日，浙江警方连续捣毁 2 个制贩假火车票窝点，查获犯罪嫌疑人 6 名，现场查获假火车票成品、半成品 5000 余张。

据悉，今年 1 月初，杭州铁路公安处台州站派出所根据网上巡查线索，在湖州警方的配合下，于 4 日将涉嫌制售假火车票的嫌疑人何某、张某抓获。14 日曹某到案，并查扣伪造的半成品假车票 107 张及制假用手机 2 部、电脑 2 台、打印机 1 台。

后经进一步深挖，警方于 17 日在福建省福州市查获何某、张某的上家——洪某、林某、林大某等 3 名犯罪嫌疑人，现场查扣成品半成品假车票 4977 张及制假用电脑 1 台、手机 2 部、打印机 1 台等。

据了解，何某与张某系夫妻关系，曹某系张某母亲，而洪某与林某也系夫妻关系，林大某为林某的父亲，“他们作案非常隐蔽，都是网上交易，快递邮寄，家族式作案。”杭州铁路公安处台州站派出所民警周海涛说。

据悉，这些犯罪团伙分工明确，平时生活在浙江省湖州市的何某夫妇，更是网上接单后，让远在辽宁省的丈母娘曹某代为打印车票、邮寄发货。

“最”难辨别的假洗发水

近日，宁波海关在出口转关渠道查获了一批涉嫌侵犯“Rejoice”商标权的洗发水，共计 3384 瓶。

据了解，该批货物申报品名为纸巾、铁丝清洁球等，其中一项货物为洗发水，

外包装纸箱及洗发水瓶体上均印有“PejQice”标识，与国际著名品牌飘柔“Rejoice”神似。

据海关查验关员介绍，该批洗发水瓶身颜色也采用了飘柔的经典绿，只是把字母“R”的小尾巴嫁接到了字母“O”上，不仔细对比，实难发现差别。经联系权利人，确认该批洗发水侵权。目前，该批货物已被依法暂扣。

侵权货物会对消费者起到误导作用，不仅有损权利人的品牌形象，也损害消费者的切身利益。为此，宁波海关持续保持打击侵权假冒高压态势，在进出口环节加强监管，逢知识产权必查，发现问题必究。同时，宁波海关也呼吁企业进一步增强知识产权保护意识，营造“打击侵权、人人有责”的社会共治氛围。

金勇 整理

公告		
从2018年10月1日至31日，我支队民警依法扣留的车辆中，由于车主和驾驶人逾期未来接受处理而滞留的涉案车辆共计1359辆，其中普通二轮15辆、轻便摩托车49辆、电动车1218辆、小型汽车14辆、自行车4辆、人力三轮44辆、残疾人1辆、正三轮6辆、共享单车8辆。根据《中华人民共和国道路交通安全法》第112条之规定，现将下列车辆公告（公告中无车牌号按照扣留车辆日期进行编号/月/日/序号）。公告三个月期间，车主及驾驶人逾期仍不来接受处理的，对扣留的车辆依法处理。		
上海市公安局 长宁分局交警支队 2019年2月12日		
序号	车牌号	车型
1	/10/1/1	电动车
2	/10/1/2	电动车
3	/10/1/3	电动车
4	/10/1/4	电动车
5	/10/1/5	电动车
6	/10/1/6	电动车
7	沪CFG829	轻摩
8	/10/1/9	电动车
9	/10/1/10	电动车
10	/10/1/14	电动车
11	/10/1/15	电动车
12	/10/1/16	电动车
13	/10/1/20	电动车
14	37615	轻摩
15	/10/1/24	电动车
16	/10/1/26	电动车
17	/10/1/28	电动车
18	/10/1/31	电动车
19	/10/1/32	电动车
20	/10/1/33	电动车
21	/10/1/34	电动车
22	/10/1/37	二轮
23	/10/1/38	电动车
24	/10/1/39	电动车
25	/10/1/40	电动车
26	/10/1/42	三轮车
27	/10/1/43	电动车
28	/10/1/49	电动车
29	/10/1/50	电动车
30	/10/1/54	电动车
31	/10/1/55	电动车
32	/10/1/56	电动车
33	/10/1/59	电动车
34	/10/1/60	电动车
35	/10/2/1	电动车
36	/10/2/2	电动车
37	/10/2/3	电动车
38	/10/2/4	自行车
39	/10/2/7	电动车
40	/10/2/10	电动车
41	/10/2/14	轻摩
42	/10/2/15	电动车
43	/10/2/16	电动车
44	/10/2/17	电动车
45	/10/2/18	电动车
46	/10/2/24	电动车
47	/10/2/25	电动车
48	/10/2/26	电动车
49	/10/2/27	电动车
50	沪CWK705	轻摩
51	/10/2/29	三轮车
52	/10/2/31	三轮车
53	/10/2/32	电动车
54	/10/2/33	电动车
55	/10/2/34	电动车
56	/10/2/36	电动车
57	/10/2/37	电动车
58	/10/2/39	电动车
59	/10/2/40	电动车
60	/10/2/42	电动车
61	/10/2/44	电动车
62	沪AC2578	轻摩
63	/10/3/4	电动车
64	/10/3/6	电动车
65	/10/3/8	电动车
66	/10/3/9	电动车
67	沪CEK695	二轮
68	/10/3/12	电动车
69	/10/3/14	电动车
70	/10/3/18	三轮车
71	/10/3/19	电动车
72	/10/3/20	电动车
73	/10/3/22	电动车
74	/10/3/25	电动车
75	/10/3/26	电动车
76	/10/3/27	三轮车
77	/10/3/29	电动车
78	/10/3/30	电动车
79	/10/3/31	电动车
80	/10/3/32	电动车
81	/10/3/33	电动车
82	/10/3/34	电动车
83	/10/3/35	正三轮
84	/10/3/36	电动车
85	/10/3/37	电动车
86	/10/3/38	电动车
87	/10/3/39	电动车