责任编辑 陈宏光 E-mail:lszk99@126.com

编者按

每有引人关注的社会事件、法律问题发生,律师往往能在第一时间给出提示、提供服务。我们为读者采集律师对这些身边事的法律解析,让您不用出家门就可享受"律师服务"。

www.shfzb.com.cn

# 长租公寓"隔断房"卷土重来

# 律师:合同应明确房屋合法性

据《北京青年报》报道,记者 近期调查发现,自如等互联网长租 公寓平台依然在"打游击""碰运 气",大量隔断房"卷土重来",有 自如管家甚至称,不被举报就能继 续住,查得不严就可以打隔断。

#### 调查

#### 不慎租了隔断房

日前,白领陈松林(化名)向记者讲述了自己的租房经历。近期,他在自如 APP 上找到了位于南二环附近某小区的一间次卧,已经在 APP 上完成签约,刚准备搬家人住,却发现该房间为隔断房。社区民警告知其不能再居住,并要求其搬离。

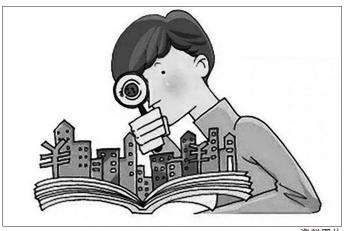
陈松林将情况反映给自如管家之后,自如将未产生的房租费、服务费、押金退还给了陈松林,并承诺赔偿搬家费。同时,该隔断房目前已拆除。不过,之前自如方面2017年公开承诺过的"对于因为房屋隔断被要求整改、搬离的租客,提供一个月的房租作为搬家与误工补偿"早已取消。

据记者了解,关于租到隔断房的赔偿问题,消费者始终处于弱势。除了自如之外,蛋壳公寓的客服表示,目前对于这类租客,他们只赔偿300元的搬家费,承诺无责换房换租,但并不会有额外的赔偿金。

记者调查发现,目前房产经纪公司普遍的做法是,将客厅等不具备居住功能的空间进行改造,两室一厅被改成三室一厅、三室一厅改为四室一厅的现象普遍。这样一来,新打造的隔断房就成为一个新的收益点。

今年研究生刚毕业的王一鸣 (化名)近期正在找房,他也在自 如平台看到过好几个隔断房,"我 是在惠新西街北口附近看的,隔断 房很多。"王一鸣表示,如果自己 不主动询问,管家不会提前告诉租 客房屋是隔断房。最终,因为担心 就驱赶,王一鸣选择了正规的房

并不是所有的租客都像王一鸣 这般具备警惕性,管家往往隐瞒隔 断房的事实,很多租客无法提前知



资料图片

晓所租住房屋的性质。

### 管家

## 不隔开租房成本会变高

6月26日,记者在自如 APP 上找了一家西城区的房源。根据 APP上的介绍显示,该房间为四 室一厅。在看房过程中,记者主动 询问房间的原户型,管家坦言其原 本为三室一厅,但后来自如在客厅 的位置加了隔断板之后单独成了一 间,为房间的 05 卧。目前,这个 新开辟的 05 卧室内住了一名女性, 并且已经在此居住了7个月。

"类似这样的隔断房其实还挺多吧?"对于记者的询问,管家坦言:"对。"该管家还表示,如果不隔开,租房成本会变高。"如果不打隔断,你那个房间的价格就得三千多了。"

记者所约看的房间使用面积为 9.2 平方米,如果不算服务费、水电燃气费等费用,在自如 APP 上的季付价为 2790 元/月。

记者问管家: "这种隔断房能长久地住下去吗?"管家称: "不被举报,不扰民就可以。"当记者问会不会有人来查时,管家表示: "目前还没有,该隔断房已经对外出和一年多了"

在采访过程中,另一位自如管家曾向记者透露: "有的小区可以打(隔断),查得不严就可以,但查得严就不行了。"也就是说,自

如的隔断房始终处于灰色地带,拆 与不拆,什么时候被拆,完全靠运 气。

#### 律师

#### 合同应明确房屋合法性

租客租了隔断房后被要求拆除,租房平台只承诺赔偿一定数额的搬家费,并帮助找新的房子,租 客难以再得到其他的赔偿,自身权 益无法得到保证。

北京市汇佳律师事务所主任邱 宝昌表示,明知道北京市对于隔断 房出租是有明确规定的,企业却以 身试法,最终导致隔断房被查处, 企业就要承担责任。

"因为这不是不可抗力,也不 是政策的改变所致,而是在签订合 同之前,隔断房本身就是违规的。 这种经营行为给承租者造成损失, 理应承担违约责任并给予赔偿。"

"在签订合同时,最根本的前提是,企业应该提供一个合法、合规的房屋给租客,必须是安全的,能够正常居住的。如果房屋不符合相关规定导致合同的解除,这就是企业的过错。"邱宝昌说。

记者发现,提供合法、合规房源这个大前提,在自如与租客签订的合同中通篇没能明确体现。

邱宝昌表示,消费者可以在签合同时要求加上这个条款,以后要 是发现企业违规要解除合同的话, 可要求他们承担违约责任。

# 车位被卷帘门侵占难停车

# 律师表示可以退款

据《生活日报》报道,花费 19万元的人防停车位却没法正常 停车,这把济南一对夫妻给愁坏 了。原来,他们购买的车位被卷帘 门"侵占"了,宽度"缩水",只 能借道其他车位停车。

由于正常停车受到了影响,夫妻俩把问题反映给物业公司,可是近一个月过去了,问题仍未得到解决。

# 投诉: 选车位只凭号码

"2015年我们在唐人中心买房的同时买了一个产权车位,花了13.5万元。"7月25日下午,济南市民张木兮(化名)告诉记者,2017年6月17日,自己与妻子又选中了一个人防车位,并支付了2万元订金。

"当时房价正在疯涨,人防车位也涨到了19万元。"张木兮说,考虑到家中有两辆私家车,他与妻子最终下定决心购买了一个没有产权的人防车位,为此办理了4年的分期付款,每个月还款4000多元。

"当时销售人员对我们说,除了没有产权以外,人防车位跟产权车位是一样的。"张木兮说,他们在选车位时没有图纸,只是选择号码。2018年12月份,张木兮所购买的人防车位正式交付,可是他一直以为是协议中的"257"号车位。

"后来 257 号车位的主人把车停在那里,我们才知道自己买的人防车位其实是 RF57 号。"张木兮说,一个月前才得知自家的人防车位被消防卷帘门"侵占"了。

宽度缩水近 30 厘米,相邻车 位没车才能停进去

记者注意到,张木兮夫妻俩购 买的人防车位紧挨着两扇防护密阀 门和一扇消防卷帘门,其中消防卷 帘门的门框向外凸出,"挤占"了 部分停车位。

"其他车位的宽度都是两米五 多,这个车位也就两米二多。"张 木兮说,经过测量,有将近30厘 米的车位被"侵占"。

"旁边的密阀门是关着的,下 面还有门槛,车辆根本无法通行, 这样我们家的 (人防) 车位就在最 边上了。"张木兮及妻子抱怨道, 宽度"缩水"的人防车位无法正常 停车,他驾驶宽 1.8 米左右的 SUV 要折腾好长时间才能停下。

记者在采访过程中注意到,张木兮停车需要借助相邻车位。"好在相邻车位上没有车,要是有车的话,再好的车技也没法停到车位上。"张木兮说,同样,在相邻车位有车的情况下,他是无法把车开出去的。

据了解,张木兮购买车位时与唐人中心一区开发商济南市立天唐 人置业有限公司签订了《地下停车 位有偿使用协议书》,上面约定 20 年为一个使用期,总的截止日期是 2085年9月16日。

"我咨询过律师,这个协议是租赁协议,而租赁协议不能超过20年,所以才会有好几个使用期。"张木兮说,他认为这个协议本身是无效的,而且车位没法正常使用,他要求退掉或更换。

张木兮说,他将此事反映给物业公司,对方称会反映给开发商,但是时间过去了将近一个月,目前仍在"走流程"。

#### 律师:

### 属于违约可解约

针对人防车位被卷帘门"侵占"的事情,记者咨询了该小区物业公司,一名工作人员称相关问题要先反映给物业管家,然后他们派人现场调查。

7月25日下午,记者来到济南市立天唐人置业有限公司办公室,负责工程施工的人员称之所以出现车位缩水的情况,是因为卷帘门门框无法体现在设计图纸上,他们可以把密阀门的门槛处理掉,但是卷帘门门框关系到消防安全无法拆除

"我们可以先把密阀门下面的门槛拆掉。"该工作人员称,他也会把张木兮的相关诉求反映给销售部门,具体如何解决还不能确定。

对于人防车位"缩水"影响正常使用的问题,山东千舜律师事务所律师甄恩阳表示,这违反了双方签订的协议,属于一种违法行为,张木兮可以要求解除协议。

# 买学区房"送"9个陌生户口律师:购房务必先查户口

据《北京日报》报道,在挑选学区房时,一些家长往往只关注房子的价格、区位、楼层等,却忽视了极为关键的户口问题。房子过户后,却发现学区房上还挂着别人的户口。更让家长们担心的是,这一情况是否会影响到自家娃人读对口学校呢?

#### 买家说

# 买学区房学位已用过

为了解决孩子上学的问题, 2018年4月,80后的陈先生和王 女士通过中介,购买了一套位于北 京市东城区的学区房,建筑面积 45平方米,总价468万。夫妻俩 和原房主约定,先支付240万元, 等到办理产权登记的前三天,夫妻 俩再支付剩下的228万元。 但陈先生夫妇在付款后到房屋 所在地派出所查询,发现房子里竟 然有9个人的户口。而原房主李女 十表示,她也不认识这9个人。

深感被欺骗的陈先生夫妇和原 房主李女士多次协商无果,最终选 择将李女士告上了法庭,要求解除 合同,并赔偿经济损失20万元。

在这样的情况下,陈先生夫妇的孩子还能落户就读小学吗?法院为此特地向有关教育部门核实。

调查中法院发现: 李女士的女 儿曾在 2015 年就读于涉案房屋的 对口小学。根据上述政策的规定, 陈先生家的孩子是没办法在此落户 上学的。

法院审理后认为,由于被告李 女士没能如实告知原告诉争房屋内 的户籍登记情况,且登记的户籍无 法迁出,也违背了原告为了孩子上 学买房的购房初衷。最终, 法院判 决解除了双方的房屋买卖合同。

# 律师

# 购房目的写明上学

"由于户籍的迁移属于公安机 关管理,不属于法院的受案范围, 所以如果向法院提出迁走别人户口 的诉讼请求,法院也不会受理。而 且公安机关也没有权力强制把别人 的户口迁走。"北京法学会不动产 法研究会理事、北京金诉律师事务 所主任王玉臣告诉记者。

只要新房主能够将户口迁入学 区房,那么孩子究竟能不能入读对 口学校,关键还是看所在区的入学 政策,以及该房屋学位在一定时间 内是否已经被使用。

出一经被使用。 此外,由于多校划片政策的出 台,将来还可能出现买了学区房,却上不了心仪学校的情形。"签合同的时候我们也会查一下房子的户口和学区的问题,一般不会出现不能上学的问题。但因为新出台的多校划片政策,最大的问题是可能上不了买的学区的学校,调剂到别的学校。"一名置业顾问向记者坦言。

对买家来说,在事前做好功课,无疑还是规避学区房买卖纠纷的最优解。如何避免遭遇户籍钉子户呢?对此,王玉臣律师支招说:"房屋买卖双方最好一起去一趟派出所,查询房屋的户口情况,确认房子里没有其他人的户口,再签合同。"

记者从房产中介处了解到,目前,中介向买卖双方提供的房屋买卖合同中,基本都预先包含了原房主将户籍限期迁出在内的违约条

款,买卖双方可约定延期迁移户口等违约行为的违约金。

但记者发现,由于合同约定的违约金通常较高,司法实践中,法院判赔的违约金往往低于合同约定金额。 王玉臣律师表示,即便如此,在合同中还是应当明确约定违约金的数额。

王玉臣律师还认为,购买学区房时要在合同中写明购房目的,并约定解除权。"第一,要写明买这个房子的目的是给孩子上学,具体到上哪个学校、哪一年上;第二,要写明如果这个目的无法实现,包括但不限于户口没有迁出、学位名额已经被使用等其他的原因,直接把这些情形列出来,一旦遇到这种情况的话,乙方就有权去解除合同。这样的话将来到法院,如果一旦达成解除的条件,法院判决支持解除(合同)的可能性是很大的。"王玉臣说。