

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”。

业主卖房租客索要22万元补偿

律师：可选择继续履约由购房者获得剩余房租

据“红星新闻”报道，7月初，家住北京的李女士想把房子卖掉，于是她一边挂着售卖，一边委托链家租给了三位来自深圳的短租客。但不到一个月房子便卖出去了，在卖房后，租客们并不愿意离开，其中一位希望李女士及中介公司为他们找到合适的新住处，否则按天进行补偿。“他要求按照一天1500元的标准补偿他们三人，我算了一下，从现在开始到合同期满，整个费用超过了22万元。”

住的房子被卖 租客要求补偿22万

李女士在北京海淀区有一套房子，她想把这套房卖掉，于是她委托了链家和麦田这两家中介公司帮助寻找卖家。与此同时，李女士还采取了边售边租的方法，将这套房通过链家短租给了从深圳来北京出差的赵先生等三人，租期为半年。

赵先生（化名）等三人来北京出差，由于并非久居，所以他们只想寻找可租时间比较短的短租房。李女士告诉记者，由于北京租房市场的短租房比较少，能够接受短租诉求的房屋多采用边租边售的形式，最终考虑到工作的便利性和居住的舒适度，赵先生等三人租下了李女士的房子。

李女士强调，自己在签合同已经口头告知赵先生，自己这套房屋是待售状态，意味着随时有卖出去的可能，赵先生对此情况知情并认可，还答应愿意配合购房者看房。

7月31日，签下合同不到一个月，麦田地产将李女士的房子卖了出去。此时李女士委托链家对应的房屋经纪人告知赵先生等三人房屋已经卖出，希望他们尽快寻找新的住处并搬离。8月20日，购房者携装修师傅前来李女士的房子量尺寸，但赵先生却表示自己从未得知房屋已经卖出的消息。李女士告诉记者，此后自己登门与赵先生协调此事，结果赵先生不愿意搬离。对此，赵先生回应说，李女士当时留给自己寻找新住处和搬家的时间太少，根本不可能做到。

8月底，李女士房屋所在小区空出来一套短租房，赵先生看后表示满意可以搬过去，于是他要求李女士除了退还所有房租和押金以



资料图片

外，还需要额外补偿他们3万元。李女士认为自己不能接受这个要求，便不再与其交涉，最终这套新的短租房租给了别人。

赵先生告诉记者，他提出的这3万元要求是合理的，因为李女士单方面违约导致自己和同事需要搬离，所以按照合同约定李女士要额外补偿其一个月的房租（12500元），另外这套房子的中介费也需要李女士承担（10625元），这样合计为23000余元，再加上一些与房子相关联的公司补贴（这些补贴在更换房屋后公司将不再支付）等开支，总共凑整3万元。

最终由于谈判破裂，双方便一直僵持。李女士表示，9月初，自己与赵先生通了电话，赵先生提出了第二套解决办法，即由于现在已经没有合适房源可供搬家，如果自己和同事要搬出去的话，需要李女士按每人每天500元的标准进行补偿，直到合同期满。赵先生表示，如果按照这种方案进行解决的话，公司交付给李女士的房租和押金都可以不要。

“他要求按照一天500元的标准补偿他们，三个人一天就是1500元，我算了一下，从现在开始到合同期满，整个费用超过了22万元。”李女士告诉记者，这个要求太过夸张，她实在不能接受。李女士表示，据赵先生所说，500元/人/天是其公司的出差补助标准。

记者查看租房合同后发现，合同乙方并非个人，而是赵先生所在

的公司，赵先生作为公司代表签上了自己的名字。该合同显示，合同起止日期是2020年7月4日至2021年1月27日，房租则为12500元/月，支付形式为押一付六，另还有10625元的中介费由乙方全部承担。记者计算后注意到，乙方为租下该套房子，一次性支付了98125元。

买卖不破租赁 但不能漫天要价

北京市春林律师事务所律师、合伙人庞九林表示，赵先生没有资格向李女士提出赔偿要求，因为合同显示的乙方为一家公司，那么索要赔偿的需求就应该由乙方提出，赵先生如果要提这个要求，就必须证明自己有资格代理公司提出索赔要求。

此外庞九林还指出，租房合同中并未提出关于房屋买卖后导致需要解除合同该如何赔偿的条款。但如出现单方面违约的情况时，应该由李女士赔偿一个月的房租，那就应该按此执行，所以赵先生提出的22万元的要求是不合理的，也不会得到法律支持。

“赔偿是可以谈的，赵先生也可以不接受李女士提出的赔偿要求，要求继续履约。”庞九林告诉记者，如果赵先生要求继续履约，李女士就应该告知买房者相关情况，如果买房者可以接受，则将剩余房租转给买房者，让赵先生继续履约。（严雨程）

楼市销售现“茶水费”乱象

律师：保留证据可举报

据《齐鲁晚报》报道，东莞市住建局近日发布了《关于防范兜售新建商品住房房源指标行为的提示》（下称“《提示》”）称，近期接群众反映：个别房地产经纪机构从业人员和社会人员有意向购房人兜售新建商品住房“房源指标”，并拟收取数万元至数十万元不等作为取得“房源指标”的服务费。提醒广大市民和购房者不要被提供“获取选房指标”“锁定房号”“优先选房”等收费服务“忽悠”。

地产及法律业内人士提醒广大购房者警惕茶水费陷阱。如置业者发现类似违规行为可向公安部门和住建部门举报，并提供相关证据，及早制止违规行为发生。

茶水费屡禁不止

每逢楼市行情火爆，令广大购房者深恶痛绝的“茶水费”现象就会在部分热点城市和热点楼盘卷土重来。以深圳为例，今年四月，楼市行情持续走热之际，深圳宝安区一楼盘因要交百万“茶水费”事件一度引发热议。

根据深圳市房地产中介协会通报，因涉“茶水费”事件，深圳一名已离职经纪人被列入行业黑名单并终身禁业，相应不良记录抄送有关征信机构。

在此之前，深圳宝安区住房和建设局也下发通知，联合市场监管、公安、税务等相关部门对房企和中介收取“茶水费”等价外费用违法行为进行调查，一旦发现将暂停涉案楼盘全部房源网签权限。

这并非主管部门首度对“茶水费”祭出禁令。

由于受限价政策影响，深圳新房和周边二手房价格倒挂的现象在一些热点片区较为明显。“买到就是赚到”，令不少投资者“打新”热情高涨。有深圳房地产中介机构的一位王姓负责人士向记者表示，一些新盘对外宣称售罄，其实并没有卖完，收取“茶水费”之后这些钱可能会倒手，即投资客与中介人员联系后，“喝茶费”通过外场中介转给驻场的内部中介，再转至开发商内部人员手里。

一些手头握有“价格差”楼盘资源的中介人员或者销控人员便可以利用这个资源充当中间人的角色。由于不少热门楼盘即便被收取数十万元的“喝茶费”，但还是比新盘的价格低，存在一定的套利空

间。因此不少投资客虽然厌恶“茶水费”，但还是会选择缴纳。

类似这样楼盘项目相关人利用信息差优势薅购房者羊毛的行为，在不少业内人士看来，有一方愿打一方愿挨的意味在内。尤其是深圳的不少“打新”盘，入手之后，升值空间轻松覆盖“茶水费”。买到房的置业者虽然事后发现被套路但大多也就选择息事宁人。

但充斥在“茶水费”市场的更多是令人沮丧和愤怒的实例。

不少楼盘宣称的“支付茶水费可提前拿房”等均为不实言论和虚假信息，随之而来的是不小的经济损失和剪不断理还乱的法律纠纷。

老套路难掩违法之实

所谓的“茶水费”无论包装得如何诱人，全都是套路。有多位中介人士告诉记者，为了降低客户防备心理，中介人员或“内部人员”通常会承诺“若选房不成功，此笔茶水费可退还”。

在寻找客户上，中介人员或“内部人员”会采取“广撒网”的模式。微信朋友圈、中介门店、房产交易网站、朋友引荐等都是他们惯用的获客渠道。有些中介为了提高客户好感度，谎称先安排客户选房，选上再交钱、选不上不收钱。

王姓负责人士进一步指出，这样一来，中介能够广泛蓄客，万一有客户选上了房，还以为是自己帮忙拿到的，主动送钱，中介又可得一笔意外之财，即使客户没有后续，但这些中介“讲信用”“有办法”“路子野”的个人形象已经悄然建立，相当于完成了拓客。中介嘴皮动动，可谓无本万利。

这些获利模式，其实均是利用客户心理，由客户自行购房，若购房成功，则谎称是“内部关系”功劳，收走客户资金；若购房不成则退还茶水费营造“守信”形象，以此机会获得非法收入。

广东法制盛邦律师事务所合伙人陈亮也提醒广大购房群众，若发现中介机构及其相关人员或某些号称“消息灵通”的人士在销售商品房的过程中，有收取“茶水费”“指标费”预留关系房源和内部房源等违法违规行为的，请立即追索以免损失扩大，并及时保留协议、转账凭证、收据或发票等有效证据，还可以向公安机关以及住建部门举报和提供相关线索。

律师：“长租公寓”跑路，房东无权直接要求租客搬离

据《新京报》报道，“友客公寓暴雷了！”近日，友客公寓的租客、房东等来了这一“噩耗”。多位租客向记者反映，“刚给友客公寓交了一年租金，没住几个月就发生了这样的事情”。还有不少房东表示，已有数月未收到友客公寓向其支付的租金。

值得注意的是，和此前暴雷的长租公寓一样，友客公寓也存在“高进低出”的做法。

租客： 房东下“逐客令”

家在浙江台州的小敏（化名）去年从杭州的一所高校毕业后，就留在了杭州工作。今年6月中旬，小敏

看中了杭州余杭区尚亿中心一套2室1厅，随后和杭州友客房地产代理有限公司（即“友客公寓”）签了1年合同。合同从今年6月18日开始，至2021年6月17日止。该房屋每月租金为1610元，支付方式为年付，加上1个月押金，签订合同时，小敏一次性支付的费用总计为20930元。

小敏称，友客公寓的业务员告诉她，如果选择月付，每月租金为2200元，半年付为1900元，如果选择年付，则是1610元，由于毕业才一年时间，为省点租金，她就选择了年付。小敏没料到的是，住了2个月

后，即8月28日，房东就通知她，友客公寓“跑路”了。小敏这才知道，友

客公寓付给房东每月的租金则是2700元，相比她每月付的1610元租金，足足多了1100元。

律师：

通过法律手段维权

北京市东元律师事务所合伙人律师李松指出，租客最好找房东直接租房，或找具有一定知名度和规模的中介公司签订租赁合同，这样

的中介公司履约能力更强；同时，租客在租房时，不要一次性地将全年的租金交给中介，最好是一季度一付，这样即使中介“跑路”，受的损失也相对小一些。

李松还指出，房东无权直接要求租客走人，因为租客与中介公司之间签订了租赁合同，故租客对房屋的占有是“有权占有”。房东与中介公司之间签订租赁合同，中介公司未按期支付租金，属于中介公司违约，但房东不能直接以中介公司违约为由要求租客腾房。房东应通过法院先解除其与中介公司的合同，然后诉请法院要求租客腾房，若租客愿意代中介公司支付租金，租客有权利继续承租房屋。

李松强调称，一旦中介公司没有履行能力了，或中介公司违反租赁合同约定，不管是租客还是房客，要积极主动通过法律手段维护自己的合法权益，让中介公司受到法律的惩罚。

北京盈科（上海）律师事务所全球合伙人郭韧律师认为，在现有模式下，租客需要最大限度地做好预防工作，挑选中介公司，避免租房陷阱；租客应在签署合同时，仔细审查合同相关条款，如果对于合同内容有疑问，一定要事先询问清楚。

郭韧还提醒，在长租公寓频频暴雷情况下，对承诺期长的租赁服务，租客尤其要提高警惕，认真审核该公司的资质，多看市场评价，以达到降低风险的目的。（张晓兰）