

长租公寓“跑路”，房东租客咋办？

□上海君澜 律师事務所 朱静亮

近来，部分长租公寓平台爆出“爆雷”“跑路”的消息，波及的房东和租客为数众多。

笔者近日也多次接到相关咨询，甚至曾在一天之内接到三次针对同一公寓平台的咨询，其中有房东询问公寓平台拖欠其租金，自己能否直接赶走租客的，也有租客询问自己已贷款向公寓平台支付了一年房租，但因公寓平台未向房东支付房租，自己不仅要还贷，房东还要赶自己走，应该如何维权？

为此笔者特地查询了中国裁判文书网，尚未检索到此类案件的判决。但相信在不久的将来，此类案件可能会大量出现。

那么此类租赁纠纷究竟涉及哪些法律问题？作为房东及租客，又分别应该如何维护自己的权利呢？

让我们先研究下这些公寓平台的商业模式究竟牵涉哪些法律关系。

通过笔者的了解，一般来说，公寓平台会与租客签署一个租赁合同，这是租赁纠纷的基础法律关系，但真正决定此类纠纷走向的是公寓平台与房东属于何种法律关系。

一般来说，可能会有两种关系，一种是以前较为常见的“二房东转租”模式，另一种是现在较为时新的，即“代理模式”。

就“二房东转租”模式而言，根据《民法典》第七百一十六条规定，承租人需要取得出租人的同意，才可以将租赁物转租给第三人。

也就是说，承租人并不能当然地转租房屋，而要取得出租人明示或默示的同意。所以，公寓平台会先和房东签署一个租赁合同，承租房东的房屋，再和房东就转租问题单独签署一个转租合同，并基于转租合同，将房屋转租给租客，即次承租人。

而“代理模式”则是公寓平台要求房东出具委托书，授权平台在某段时间内以房东的名义出租和管理房屋并代收租金。

实践中，公寓平台还会额外出一份承诺函之类的材料给房东，承诺当租客不支付租金时，由平台代付。而对租客而言，公寓平台会基于前述委托书，以房东名义与租客签署租赁合同。

那么，这两种商业模式在

公寓平台收了租客租金，但不支付给房东时，会分别导致什么后果呢？

第一种“二房东转租”模式下，根据《民法典》第七百一十九条规定，承租人拖欠租金的，次承租人可以代承租人支付其拖欠的租金及违约金。

也就是说，一般情况下如果公寓平台收了租客的钱，不支付给房东，也就是作为承租人拖欠了房东租金，那么此时房东是可以基于违约条款解除合同并要求租客搬离的。

但是如果次承租人代平台公寓再向房东支付一笔租金的话，那么房东还是应当允许租客继续承租房屋的，也就是说，公寓平台不交租金的不利后果暂时由租客承担，待找到平台追偿后，再赔付给租客。

第二种“代理模式”下，则要看委托书是否构成了“表见代理”。

根据《民法典》第一百七十二条之规定，行为人无代理权、超越代理权或代理权终止后，仍然实施代理行为的，相对人有理由相信行为人有代理权的，代理行为有效。

因此租客在审查了公寓平台出具的房东委托书后，有足够理由相信平台是得到了房东的完全授权，在一定时间段内出租房屋的。那么此时法律就会保护租客，平台不交租金的不利后果暂时由房东承担，待找到平台追偿后，再赔付给房东。

那么一旦作为房东或者租客，遭遇了公寓平台跑路的情况，应该如何应对呢？

首先我认为，双方先要追究公寓平台的责任。

如平台还在经营，只是无法向房东交付租金，那么房东应要求其承担民事违约责任，并将租客作为第三人。

如果公寓平台已经人去楼空，则可能构成诈骗类犯罪，房东租客都应去公安机关举报平台公寓涉嫌犯罪。

其次，笔者并不建议房东或者租客采取过激手段处理此事，如果房东强行要求租客搬离，或者租客采取激烈手段对抗房东，双方都存在违法甚至涉嫌犯罪的风险。

考虑到诉讼所需的时间和成本，笔者还是建议双方能够心平静气地协商解决此类纠纷，由双方先暂时按一定比例共同承担损失，待日后公寓平台支付或赔付后，再由双方按前述比例平分款项。

房屋转租中应注意的问题

□上海通乾 律師事務所 朱慧 武慧琳

在房屋租赁市场中，有些房屋承租人通过租赁获得房屋使用权后，会再将房屋转租给第三人使用，这种情况在商业经营中也是普遍存在。那么房屋转租中应注意哪些事项呢？我们结合将于2021年1月1日实施的《民法典》来谈一下房屋转租中应注意的问题。

首先，房屋承租人转租房屋要征得出租人的同意。

我国《民法典》第七百一十六条规定：“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。……承租人未经出租人同意转租的，出租人可解除合同。”

因此，房屋承租人将房屋转租给第三人一定要取得出租人的同意，否则出租人有权解除合同。

这就提示我们，如果承租人知晓自己在租赁房屋期间可能会转租的，一定要在房屋租赁合同中明确约定承租人有权在租赁期限内将房屋转租给第三人。

需要注意的是我国《民法典》还规定了对房屋出租人同意转租的推定。

《民法典》第七百一十八条规定：“出租人知道或者应当知道承租人转租，但是在六个月内未提出异议的，视为出租人同意转租。”

因此，如果房屋出租人不同意房屋承租人转租的，一旦房屋出租人发现承租人实际进行了转租，应当在六个月内提出异议，否则将推定房屋出租人同意转租。从诉讼的角度考虑，房屋出租人提出异议应以书面方式进行。

当然，房屋承租人行使优先购买权也有时间限制以及例外情况。

据媒体报道，2020年11月18日上午，抚顺市中级人民法院对被告人于海义故意伤害一案公开宣判。被告人于海义的防卫行为明显超过必要的限度，造成被害人死亡的严重后果，属防卫过当，构成故意伤害罪，判处有期徒刑四年。被告人于海义赔偿附带民事诉讼原告人经济损失人民币35000元。

法院经审理查明：2018年9月18日2时7分许，被害人吕波酒后来到某足疗休闲馆持手机在门外敲门。被告人于海义在足疗休闲馆一楼足疗室的足疗床上休息，被敲门声叫醒。被害人吕波在店外敲门称要进店足疗，于海义未给其开门。吕波在门外推拽上锁的大门，欲进入店内，于海义返回足疗室取出折叠尖刀返回，并在客厅门口掰开折叠尖刀。此时被害人推拽开大门，通过门厅并扒开门厅与客厅间的屏风，于海义持折叠尖刀刺中吕波腹部一刀，致其倒地。在二楼休息的丛某某、王某某听到声音来到一楼并拨打120及110，后于海义随120救护车将吕波送至抚顺市矿务局医院，并于医院内逃离，被害人吕波经抢救无效死亡。

在这起案件中辩护律师认为，吕波被捅致死，是因为实施

行，以便于在发生争议后的举证。

其次，房屋承租人将房屋转租给第三人的期限受到限制，不得超过承租人剩余的租赁期限。

我国《民法典》第七百一十七条规定：“承租人经出租人同意将租赁物转租给第三人，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，超过部分的约定对出租人不具有法律约束力，但是出租人与承租人另有约定的除外。”因此，即使房屋出租人同意转租，房屋承租人进行转租也一定要注意转租的期限限制。

最后，次承租人享有代偿请求权和追偿权。

在转租关系中，如果房屋承租人拖欠房屋出租人租金，作为次承租人该如何处理？为了维持租赁关系的稳定和次承租人的利益，我国《民法典》规定了次承租人的代偿请求权和追偿权。《民法典》第七百一十九条规定：“承租人拖欠租金的，次承租人可以代承租人支付其欠付的租金和违约金，但是转租合同对出租人不具有法律约束力的除外。次承租人代为支付的租金和违约金，可以充抵次承租人应当向承租人支付的租金；超出其应付的租金数额的，可以向承租人追偿。”

综上，房屋进行转租要征得出租人的同意，除非出租人在知道承租人转租后六个月内没有提出异议；转租不能超过房屋租赁合同剩余的期限；在房屋承租人拖欠租金的情况下，房屋次承租人可以代承租人支付租金和违约金，如超过其应付给承租人的租金可以向承租人追偿。

夜闯民宅的违法行为在先引起的，被告人是残疾人，应当认定为正当防卫。

但是，法院依法审慎认定本案事实：首先，肯定具有防卫性质。其次，认为属于防卫过当。被害人的行为不能认为是侵入住宅，足疗室主要是用于营业的经营场所。被害人没有携带凶器，不属于正在进行行凶、杀人、抢劫、强奸、绑架以及企图严重危及人身安全的暴力犯罪，不能对其实施无限防卫。此外，被告人于海义在捅刺前也认出了吕波是曾经到过足疗店接受服务的顾客。其进入门厅的行为，不属于对足疗店以及在店内的于海义等人构成严重的不法侵害，其一刀毙命的防卫行为相较被害人的侵害行为明显过当，构成了防卫过当。

被害人吕波虽然实施了夜闯经营场所的不法侵害行为，但不应付出和承担被剥夺生命的代价和责任。

法律对没有任何违法之人的生命要严加保护这自不待言，当行为人实施了一定的违法行为时，在不需要剥夺其生命即可保护合法权益的情况下，对违法行为人的生命同样应当予以保护，不予保护也是不合法、不合情以及不合理的。



资料图片