

# 八九万租房, 十多万装修 谁料房子早已被法院查封

律师: 法院查封在前, 房东擅自出租在后, 可认定为房东欺诈

通讯员 朱一红 本报记者 傅颖杰

这一个多月来, 29岁的江西男子曾先生感觉欲哭无泪——在租来的房子上投了近20万, 但依然只能空在那里, 不能住, 也不能转租, 找人退钱吧, 房东竟然也不见了。

原来, 这是一套被法院查封的问题房。

## 在闹市区租了几层房子, 打算装修后转租

曾先生, 江西丰城人, 以前从事装修, 有许多老乡在东阳, 他听说这边的租赁市场生意火爆, 打算改行做公寓出租生意。

今年上半年, 曾先生第一次来到东阳, 经过老乡推荐和物色, 他相中了东阳城区振兴路的一处房子。

这是一幢5层楼的自建房, 位于闹市区, 一楼是店面, 已经租出去了, 房东贴的招租广告显示, 2楼至5楼空着, 可以整体出租。

曾先生专门考察了这幢房子, 房子虽然建于1988年, 有些地方还漏水, 但地段很不

错, 且房东给出的租金也足够优惠。4层总共15个房间, 每年租金也不过4.2万元, 加上重新装修的成本, 曾先生算了一下, 还有小赚, 就同意了。

曾先生联系上了房东叶女士, 双方于8月30日签订租房合同, 约定租赁期限为10年, 两年一付, 押金6000元。

合同签完, 曾先生当场就付给叶女士2万元现金, 随后又通过银行转账方式, 将两年的房租及押金共7万元, 打入了叶女士提供的她父亲的银行账户里。

## 投入10多万元装修, 法院突然找上门来

租赁手续办妥, 曾先生开始装修房屋, 从9月份开始, 陆续投入10多万元。

直到10月5日上午, 东阳当地法院一名法官突然找上了门, 告诉曾先生说, 这个房子实际上于今年6月2日就已经被法院封存了, 目前不能装修, 就连曾先生和房东签的合同都是无效的。

曾先生一听, 懵了, 原来, 房东叶女士欠了不少钱, 房子早就被法院查封。按道理, 房东

无权对房子再进行处置, 更别提出租了。

曾先生告诉记者, 自己租房时, 并没有看到有封条。从始至终, 房东也没有提房子被法院查封的事情, 甚至最后签租赁合同时, 房东提供的房产证和身份证等证明都齐全。但如今, 自己花了10多万元, 既不能租也不能住, 想想真是郁闷。

法院建议曾先生找房东退钱, 但遗憾的是, 房东这个时候竟然“消失”了, 联系不上。



## 律师说法

### 签大额租赁合同 最好先查房子权属

浙江一剑律师事务所律师郑布英: 如果曾先生说的情况属实, 即法院查封在前, 租赁合同在后, 房东又没有征得法院允许, 在不告知曾先生真相的前提下, 擅自将原本不得任意处置的房子进行出租, 可以认定房东存在欺诈行为。

如果曾先生诉至法院, 法院一般会支持曾先生, 曾先生有权要求房东退还租金并赔偿装修损失。因为查封在前租赁在后, 若房子最后拍卖, 曾先生并不享有优先购买权。

建议大家在租房前, 尤其是签大额合同前, 和房东一起到房管部门查询房子的权属问题, 确认你签合同的对象享有房子的所属权。

## 客车行李舱突然打开, ETC通道很受伤

昨天晚上, 高速交警金华支队民警潘小良处理了一起“神奇”的事故。一辆客车在高速公路收费通道内突然张开了“翅膀”, 造成

的后果也很严重。

昨天下午6点半, 王师傅驾驶大型普通客车从河南商丘到台州路桥, 途经杭金衢高速游埠收费站时, 开下高速去吃了个晚饭。

当车子准备从收费站ETC通道重新上高速时, 车身左侧的行李舱门突然弹起, 就像伸出了个翅膀, 把ETC通道的显示屏和监控探头等设施撞坏, 车子的行李舱门也掉了下来。

行李舱门为什么会突然弹起?

王师傅郁闷地说, 下高速吃饭的时候因为外面天冷, 有乘客到行李舱去拿过衣服, 可能是乘客没把舱门关好, 自己在开车前也忘记检查舱门, 来到ETC通道过减速带的时候, 由于车身颠簸, 舱门就弹起来把收费站设施给撞坏了。

这一撞可不得了, ETC这套设备价值不菲, 估计修理费要六七万元。

高速交警提醒, 有些轿车驾驶员也会有同样的错误, 车门没关好、后备箱门没关好的事情也发生过, 所以上高速前务必要检查好车况。



舱门弹起来把收费站设施给撞坏了。

### 遗失声明

金华德高新能源科技有限公司遗失由金华市市场监督管理局2016年04月12日核发的营业执照副本, 统一社会信用代码: 91330703093101301N, 声明作废。

金华德高新能源科技有限公司遗失公章一枚, 声明作废。

金华市婺城区欣路机械加工厂遗失由金华市市场监督管理局经济技术开发区分局2015年11月10日核发的营业执照正本, 注册号: 330701620074807, 声明作废。

金华才享人力资源有限公司遗失公章一枚, 声明作废。

浙江金保科技有限公司遗失由金华市婺城区市场监督管理局2016年04月14日核发的营业执照副本, 统一社会信用代码: 91330702563348772J(1/5), 声明作废。

通讯员 姜豪 本报记者 叶梦婷