

接手中介公司20天,新老板卷款失联

涉及金额20多万元,房东与租客都成了受害者

本报记者 蒋敏华 文/摄

正当杭州乐伽公寓拖欠房东租金一事沸沸扬扬之际,杭州又有一家中介公司出事了。

7月15日,原本是中介公司向王东(化名)支付下一个季度房租的日子。一直等到晚上10点还没等到租金,王东忍不住给业务员打了电话,却发现一直关机。

感觉事有蹊跷的王东,第二天直接跑去体育场路52号,一看顿时傻了眼:只见中介公司大门上了一把锁,透过玻璃门可以看到里面已搬空。

这家中介公司名叫“杭州速锦房地产经纪有限公司”。连日来,陆陆续续有租客和业主发现“上当”,可为时已晚。



中介门店人去楼空

4200元/月向房东收房租给租客3600元/月

“去年4月,我把树园的一套两居室托管给了杭州速锦,约定托管期为2年,每月租金4200元,一季一付,每年1个月空置期。”王东说,当时之所以选择托管给杭州速锦,一是这家中介门店与小区仅一路之隔,二是给的租金要比其他中介略高一些。

王东表示,第一年,中介付款倒是都很准时,不会晚于付款日当天晚上8时,直到今年7月中介失联。

无奈之下,王东直接找到了租客。租客向王东出示了租房合同,“我是4月9日跟中介公司签的租房合同,租了半年,租金每月3600元,租期到10月9日,合同签订当天就付了6个月租金,还付了1个月的租金作为押金。”

“以前中介公司业务员曾向我抱怨,说我这套房子的租金收高了,他们是亏本对外出租。我原本以为他们只是随口说说而已,没想到真有这回事。”王东说,杭州速锦是一家小中介,不出高价的话很可能就收不到房源。此外,高价收房也与其对租房市场形势判断失误有关。“当初收房的业务员明确告诉我,第一年他们对外肯定租不到4200元一个月,但是第二年应该可以,没想到第二年的租金还不如第一年。”

数据显示,过去一年,杭州房租一改往年快速上涨的态势,部分区域由于房源过于集中,房租甚至略有下跌。

新老板接手后突然失联 涉及资金20多万元

体育场路52号房东说:“2017年9月,这家中介租下了我的房子,合同签了两年。他们应该是7月1日搬走的,搬的时候没有通知我,偷偷摸摸就走了。”

天眼查显示,杭州速锦房地产经纪有限公司注册时间为2017年5月,注册地为下城区东新街道,成立时共有三名股东,其中一名股东于当年8月退出。今年6月12日,股东发生变更,原来的两名股东全部退出,新股东蒋某持股99%,也就是目前的实际负责人。

记者辗转找到杭州速锦原先的法人代表黄某,他告诉记者:“我们几个人合伙开了这家中介,由于市场不好,再加上收进的房源租金偏高,委托租房业务基本不赚钱,公司主要还是靠其他中介业务撑着。后来撑不下去,我们决定改行,6月12日就把公司转让给了

他人。”黄某表示,虽然公司不赚钱,但因为公司规模小,资金链没有问题,向租客预收的租金都还放在公司账户上,连同公司一同转给了新股东。

“公司转让的时候,委托房源一共20套左右。大多数租金是向租客一季一收,也有部分半年一收,每月租金大概4000元左右。如果每套房子还有2个月左右的租金没有付给房东,再加上租客的押金,总共算下来账上20多万元。我也搞不明白接手的这个老板,为了这么点钱就跑了。”黄某向记者直言,他无法理解蒋某为何这么做。连日来,他一直在联系蒋某,但没有结果。

天眼查还显示,蒋某名下除了杭州速锦这家公司之外,还有一家物业公司,成立于今年1月。接手中介公司仅20天就人去楼空,是有预谋还是另有隐情?

房东租客都是受害者 租客权益受法律保护

记者来到潮鸣派出所,派出所民警告诉记者:“从这个月初开始,我们已经接到多起租客报警,说他们向杭州速锦公司支付了租金,但是房东却说没收到租金,要把他们赶出去。”该民警表示,110近期已上门处理多起由此引发的纠纷,不过他建议,此类消费维权纠纷应向市场监管部门投诉反映。

“目前我们已经接到3名租客的投诉。这几天我们一直在联系杭州速锦负责人,但是联系不上。房东和租客都是受害者,对于他们之间的纠纷,我们只能协调。协调不成,建议走法律途径。”下城区东新市场监督管理所副所长傅明亮告诉记者。

房东认为自己没有收到租金,把租客赶出去天经地义;租客认为自己已经付了房租,就有权继续住下去。对此,法律有何规定?

“由于签订了托管协议,房东授权中介将房子对外出租,实际上房东和租客并没有直接的合同关系。房东和中介,中介和租客,这两个合同关系不能混为一谈。”浙江六和律师事务所律师王振翔认为,向房东支付租金的义务主体是中介公司而非租客,房东认为没有收到租金就要赶租客走,这从法理上站不住脚。

“在中介跑路的情况下,如果租客事先已向中介支付了3个月房租,能够拿出付款凭证,那么房东只有等到3个月之后才可以收房。至于如何讨要这3个月的房租,房东可以起诉中介公司。当然,租客支付给中介

公司的押金也一样,只能向中介公司要,不能说押金讨不回来了就可以再多住上一个月。”王振翔解释说。

不过,王振翔也坦言,由于牵涉金额不高,此类纠纷发生后最终对簿公堂的并不多,房东租客协商各退一步,共同承担损失的情况较为多见。

记者手记

租金远高于或低于市场价 都要提高警惕

近年来,爆雷、跑路的长租公寓和中介公司,已不是一家两家,也不是一个城市两个城市。原本风平浪静的租房市场,似乎成了某些人浑水摸鱼的场所。

有人会说,既然有那么多陷阱和风险,租客为何不直接找房东租房?房东和租客直接签约,目前的市场乱象也就迎刃而解。但事情并非我们想得那么简单。

“租一个房子好难,找了好几天,都是中介在冒充房东。”这是一名百般无奈的租客,发帖痛诉在杭州的租房经历。

房东也是一肚子苦水,若想不通过中介直接找到租客,难度很大。去租房网站上发布一条出租信息,没几分钟就会被中介发布的信息淹没得无影无踪。有很多房东久久找不到租客,最终还是选择向中介低头。

选择了中介公司之后,此时房东还可以选择出租方式,可以不选择托管。但是,因为托管房源利润空间更大(中介公司可以赚取房租差价),中介公司会优先向租客推荐。至于普通房源(中介公司分别向房东和租客收取半个月房租作为中介费),找到租客的周期要漫长得多。

信息的不对称,让中介机构掌握了话语权。比如,高价收进大量委托房源,又通过低价向租客收取半年甚至一年以上租金,获取高额的流动资金。一家长租公寓就明确向租客表示,房租一月一付的话是3700元/月,一年一付的话是3100元/月,如此巨大的价差让大多数租客选择了后者,但也承担了风险。

对房东而言,如果有中介机构以远高于市场价的租金来收取委托房源,对租客而言,如果房租远低于市场价,但要求一年一付的,都要提高警惕。

本报记者 蒋敏华