



租房突然被扫地出门,流落街头;明
明交的是押金,却因为没看清“定金”字样要不
回钱款;在App上交房租,却是在为骗子还“月供”……
又到春节后的租房“高峰期”,北京西城法院的法官以案释法,
提醒租房者,避开这些租房的“坑”。 ■ 据《北京晚报》

节后又到租房“高峰期” 法官提醒小心这些“坑”

提醒1

租隔断房 不受法律保护

李先生和一家房屋中介公司签订合同,租了一间由普通民居隔断改造的卧室。住了还没有半年,中介公司就要求李先生立即搬出去。

李先生租住的这间“屋”原本是房子的客厅,房主委托中介出租房子,中介为了利益最大化,把客厅打上隔断,成了一间卧室。中介公司非法改造,被责令马上拆除。于是中介趁他不在家时,拆除隔断门窗,更换了户门门锁,直接将李先生扫地出门。

李先生愤而诉至法院,法院最终判决中介公司退还了部分租金并赔偿李先生相应损失。

法官介绍说,虽然李先生最终得到了相应的赔偿,但整个过程耗时费力,而这个风险原本是可以避免的。作为承租人,应该首先明白哪些房子是绝对不能租的。

依据《商品房屋租赁管理办法》规定,有下列情形之一的房屋是不可以出租的:1.属于违法建筑的;2.不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的;3.违反规定改变房屋使用性质的;4.法律、法规规定禁止出租的其他情形。该办法还规定,出租住房的,应当以原设计的房间为最小出租单位,人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

法官表示,承租人在租赁房屋时,须谨慎选择,以免租到不能出租的房屋,得不到法律保护。

提醒2

押金变定金 盲目交钱要不回

刚刚大学毕业的余小姐,通过一家中介介绍,选中了一间出租房。中介员工表示,房租每月2200元,押一付三。同时催促说,房源紧张,如果她满意一定要尽快定下来。当天,余小姐就交了2200元押金和中介费。

几天后,中介公司通知余小姐来签订正式的租赁合同,又告诉她还需要补交网费、杂费等费用。余小姐不接受,中介员工一副无所谓的样子说,不满意可以选择租房,但之前交的2200元属于定金,不予退还。

看到自己签字的《定金收付书》,余小姐傻了眼,都怪自己太心急,以为是押金,却稀里糊涂地在中介打印的“定金”收条上签了字。

法官介绍说,租房时,承租人一般都会被要求缴纳一定的押金,在租赁期满后返还,为的是担保房子不会被房客损坏,以及按时给付租金。虽然我国法律并未规定租房押金的性质,但大家已经墨守成规。而定金是具有惩罚性的,是作为债权的担保。依照《担保法》规定,给付定金的一方不履行约定的债务的,无权要求返还定金;收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金。此外,定金应当以书面形式约定。

简而言之,如果交的是“定金”,签了书面字据,而自己又不租房子了,那么定金就不能退还。

提醒3

App上交房租 小心“网贷”新骗局

租客刘先生一家小型房屋中介公司以“押一付三”的方式租了一间房。住了几天之后,另一家房屋管理公司就以收购原中介公司为名,要求刘先生重签租房合同,并提供身份证和银行卡信息。而且,今后需要通过一个第三方App支付房租。刘先生觉得蹊跷,房屋管理公司就以“扣押金”、“换门锁”和“降低房租”、“押一付一”、“免服务费”等方式威逼利诱刘先生重新签合同。

实际上,所谓“被收购”其实是中介公司自导自演的骗局,就是为了骗取刘先生的身份证和银行卡信息,进而利用这些信息在网贷平台办理贷款。而那个交房租的App实际上是一个分期付款的App。刘先生在骗子的要求下,通过App按月支付房租,实际上是在给骗子还贷款。

法官介绍说,这是近一年来呈现出的最新骗局。很多“黑中介”深谙租客心理,首次签订租赁合同时看似正规,不久便自导自演“被收购”的骗局,租客稀里糊涂签了合同,殊不知后面的麻烦。

法官提醒说,租客要明确以下三点:

首先,依法成立的合同受法律保护,首次签订的租赁合同具有法律效力,如遇类似情况应当严肃声明拒绝变更、重新签订合同,并要求按照原合同履行。

第二,理性面对中介的“威逼利诱”,不贪小便宜,不轻信中介的口头承诺,如遇黑中介滋扰或拒不履行合同,可以保留证据报警和起诉。

最后,变更合同要慎之又慎。如需重新签订合同,同样要像第一次签订合同一样,仔细审查合同条款,特别重点关注与租金相关的条款,比如:付款方式、付款期限、付款账户等,这些都直接影响租客自身权益。

荐读

《别让手机偷走你的梦想》

南京市第九中学校长 张恒柱

近日在南京市第九中学开学典礼上,校长张恒柱以《别让手机偷走你的梦想》的演讲,引发家长学生共鸣。他指出要想学有所成,贵在明白什么对自己来说最重要,贵在专注自律。试问:你的自律,在一部手机前都如此脆弱不堪,还谈什么逐梦天涯?

一旦失去自律,沉溺于玩手机,体质和精神就会滑向崖边。

开学前两天,偶遇一位来校为孩子充饭卡的高二同学家长,短暂的交流中得知孩子是个“手机控”,因为手机,父子关系疏离,家庭战争不断。他言谈中的愤慨与叹息,让我深深感受到一位父亲的无奈与无助。

我安慰了他一会儿,提了一些建议,但送别家长后,内心久久不能平静,作为一位教育人,我明白这个问题困扰的,绝不仅仅是一个孩子,一对父母,一个家庭。

德国顶尖脑神经学家、哈佛大学教授Spitzer近年的力作《数字痴呆化:数字化社会如何扼杀现代人的脑力》让我们看到,这已经成为世界难题。Spitzer教授在对比分析后发现:当今德国小学入学新生多动、易暴怒、提笔忘字、做题粗心、记忆力差、词不达意、协调性差、粘人、孤僻等等,都比移动时代之前的孩子有了明显的增加。

专注一事,自律一生。

真正的思想,来自于对学习的严肃思考和不懈努力。

高中生活的真谛就是学习,努力学习就是高中生的一种责任。在报到前三天,我们推出一则微信“年过完该收心了。学习肯定苦,所有人都一样”。学习忍耐,学会放弃,学会付出,这不仅是学习的需要,也是人生的一种修炼。

尤其在这个“有问题,搜一下”的年代,大家要清醒地认识到:乔布斯靠“搜一下”摘不到诺贝尔奖。搜索引擎里只是前人的知识积累,躺在搜索引擎上,不去创造新的知识、思想、科技应用,人类是退缩的而非进取的,是低头的而不是昂扬的!专注学习、自主自律、创新创造才是硬道理。

你的上进心,安放在哪里?

真正的思想,来自于一群志于道者的交流碰撞。

非洲有句谚语:一个人可以走得很快,一群人才能走得更远。在避免数字化危害的过程中,一个积极向上的优秀团队尤其重要。

高中同学的友谊弥足珍贵,但“摇一摇,扫一扫”培养不出真正的必有我师的“三人行”。真正的朋友,也绝不是靠一起玩“王者荣耀”“绝地求生”等电脑游戏培养起来的。

愿你的梦想,不因手机而破碎。

今天,我们每一个人都不可避免地生活在数字化时代,如果一个人清楚了对自己来说什么是最重要的,就可以让我们既充分享有数字化世界带给我们的机遇,又免受碎片化带来的风险和危害。

新学期伊始,我殷切地希望你许下美丽的梦想,我更希望,你的梦想不因挫折而停止,不因时间而褪色,不因手机而破碎。

■ 央视新闻

