

# “二房东”问题频出

无限度公司强制免租，领导难寻；匠寓公司以疫情之名，两头“通吃”；嗨客公寓进行注销，疑似“失联”……近日，合肥不少中介二房东问题频出，租金难要。

安徽中天恒律师事务所律师朱娅娟介绍，根据相关条款规定，如果遭遇不可抗力因素影响，承租方和业主可由租赁中介企业本着平等自愿和诚实信用原则，与出租人协商疫情防控期间租金减免、延缓支付、延长空置期等问题，尽最大努力争取出租人理解。但这并不意味着可以单方面强制拒付租金。

□ 本报记者 文/图

## 无限度强制免租 拖欠业主房租没商量？



记者探访无限度的注册地

4月7日，本报以《承租方“经营不善”让业主来背锅？》为题，报道了安徽无限度商业管理有限公司(后称无限度公司)作为承租方，因“经营不善”，要求免除业主3个月房租的事情。

稿件见报后，不少合肥万豪广场步行街商铺的业主向本报投诉，无限度公司租赁他们的商铺后，同样存在拖欠房租的情况。

## 业主：十年返租未如愿 拖欠房租没得选

王女士是庐阳区濉溪路112号万豪广场豆瓣汇步行街商铺的业主之一。她购买的商铺位于A座3层，共有23平方米。按照合同规定，前三年租金充抵房价，之后，每季度支付11235元。

“从去年6月份开始，无限度公司的租金就开始由合同规定的季付改为月付，而从今年1月开始连月付的房租都没有了。”王女士回忆，“刚开始你去要一次，他们还会给一次，到年后连要都要不到。”

截至目前，从1月到4月，豆瓣汇一共拖欠王女士4个月的房租。

据介绍，豆瓣汇这边有200余名业主，基本上都是在2012年开始与安徽无限度商业管理有限公司签订协议，租期10年。

与香江国际佳园业主遭遇类似，豆瓣汇与无限度商业管理有限公司签订的协议同样是十年返租。在王女士出示的《豆瓣汇步行街物业租赁合同》中，合同内容与香江国际佳园基本一致，不过，豆瓣汇的租赁合同中并没有担保方。

“之前我们多次找过无限度公司，但一直到像现在，他们都没能把拖欠的房租给我们。”王女士告诉记者，此前，豆瓣汇的部分业主曾自发到玲珑大厦原无限度公司办公地址去找负责人协商解决，但工作人员告知，负责人仍在海外，公司资金紧张，无法支付房租。

之后，望湖街道王卫社居委工作人员到场协调，但最终无法找到负责人。之后，业主们又自发找到豆瓣汇商铺所在地双岗街道，街道约到了无限度一位自称姓汪的负责人，与业主代表一起协商，但是对方表示自己也做不了主，最终事情不了了之。

## 探访：担保公司注销 承租公司领导难寻

根据无限度与香江国际佳园业主签订的租赁合同，安徽无限度商业管理有限公司是承租方，合肥明亮博远房地产顾问有限公司是担保方。

随后，记者查询国家企业信用信息公示系统得知，合肥明亮博远房地产顾问有限公司已经注销。注销原因显示，2019年9月27日，决议解散。而安徽无限度商业管理有限公司仍处于存续(在营、开业、在册)状态。

记者查询得知，两家公司此前的位置均在合肥市包河区马鞍山南路660号绿地瀛海国际大厦D座13楼。其中，2019年6月19日，安徽无限度商业管理有限公司发生地址变更，从绿地瀛海D座的1313室变更至1301室。

4月10日，记者前往无限度的注册地探访发现，现场有2名男子、1名女子以及一个小孩。室内共有4张办公桌，除女子面前的桌上放有笔记本电脑外，其余桌上并无相关办公用品。

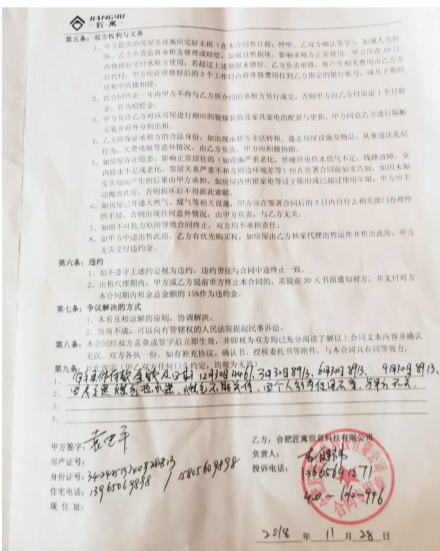
一名自称会计的女子告知记者，由于疫情影响，这段时间确实有部分员工工资没有到账。

“目前公司确实遭遇了一些问题，但5月份就应该会出结果的。”一名自称维修部工人的男子告诉记者，自己每周一和周五都在这里，不过领导基本不来，另外，自己只能提供香江国际招商部经理的电话。

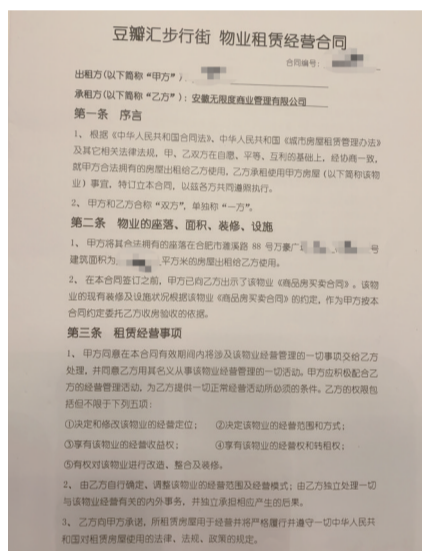
随后，记者拨通对方提供的手机号发现，对方就是之前自称工作人员的男子。对方告诉记者，自己的上司有时会来香江国际佳园13A2楼，业主可以进行现场咨询。当记者提出想要与对方领导联系时，对方表示无能为力。



王女士提供此前找相关部门解决问题的图片



袁中平提供的合同照片



王女士提供的合同

## 二房东匠寓两头“通吃”都是疫情的锅？

事实上，无限度公司并非个例。近日，肥西锦绣大地城业主袁中平向本报投诉称，自己将房屋出租给合肥匠寓信息科技有限公司(后称匠寓公司)。今年2月初，对方以疫情影响，房屋无法出租，属于不可抗力因素，要求免除3个月房租。

根据探访得知，截至3月中旬，袁中平的房子已全部出租出去。租客租金也都支付正常，并不存在拖欠租金情况。

“我的房子位置比较好，不缺人租。”袁中平告诉记者，如果是真租不出去还情有可原，可房屋租住情况正常，二房东等于是以疫情为借口，两头“通吃”。

## 免责解除合同 疫情背锅

袁中平今年45岁，他是肥西桃花工业园锦绣大地城小区的业主。与香江国际佳园和豆瓣汇业主类似，袁中平同样是因为把房子租给二房东，而收不到房租。

2018年11月28日，袁中平与合肥匠寓信息科技有限公司签订了《房屋出租委托合同》。按照合同，委托期自2018年12月30日至2021年12月30日，每年房租费按12月30日4461元、3月30日8913元、6月30日8913元、9月30日8913元方式交付，年度合计31200元，以此类推直至合同结束。

此前收租并无异样，改变是从2月4日的一则短信开始。

2月4日，袁中平收到匠寓公司的短信。短信称，受新型肺炎疫情的影响，无人租房，导致大批租客违约及无人租房，租金无法收回，因此，公司亏损严重，处于即将关停状态。且天灾人祸是不可抗力因素，根据《房屋托管合同》《合同法》第一百一十七条及公司《房屋托管合同》第八条，请袁中平商议确认免责解除《房屋托管合同》，由于袁中平合同所留联系方式一直处于关机状态无法接通，公司默认同意上述观点支持我们渡过这次难关。

“我的号码一直在用，说我关机、无法接通怎么能发我短信呢？”袁中平告诉记者，收到短信后，自己也多次联系对方，但对方一直没人接电话。“后来，他接通后，我跟他讲了情况后，也没有了下文。”

3月30日，原本的交租期限，袁中平并未收到房租。

## 免租三个月 二房东两头“通吃”？

4月2日，袁中平来到匠寓公寓咨询，一名姓张的工作人员告诉他，需免租3个月，后续可安排房东与租客直接签订租约。

袁中平的房屋是否真的无法出租？经调查得知，实际上袁中平的四间房屋早已全部租出，也并不存在拖欠房租的情况。

据了解，1月16日、3月8日、14日、18日，分别有租客与匠寓公司签订合同。其中，租住C房间的一位租客向记者出示租赁合同，租房时间至2020年12月30日。此间房租缴纳情况正常。

“和租客直接签订租约什么的我没意见，不过为什么要免租3个月呢？”令袁中平不解的是，如果真是无人租住，自己无话可说，可现实是房子已经全部租出去，匠寓公司收了房租，却拖欠自己的房租。