

租房的烦恼

编前:刚租的房子成“样板房”，中介常擅自带人进屋看房；房东为催租强行锁门，造成的损失谁买单；前租客欠债搬离，现租客被催收骚扰，中介若明知还将该房出租，该担何责？9月15日，《住房租赁条例》正式生效，作为我国首部专门针对住房租赁的行政法规，在平衡租赁双方利益的基础上，适度倾斜保护承租人合法权益，凸显民生底色。本文通过剖析三个典型案例，期待新规落地后，也能真正守护“租”事安心。



中介两次带人擅闯 租客怒而退房

前脚刚离开，后脚就有人来“打卡”，温馨小屋成了样板房，还有隐私可言吗？2023年9月，小雪(化名)通过某中介公司租下陈某的住宅，签订合同后约定以每月1200元租赁该房屋，小雪支付3个月的租金后向中介支付600元居间服务费。让小雪没想到的是，此后中介公司工作人员多次以“有客户买房”为由带人看房，并承诺“看房前必告知，绝不擅自进入”。

小雪外出旅游期间，中介又提出小雪不在家时可否“视频看房”，被小雪明确拒绝。小雪告知中介公司工作人员：仅本人在家时配合看房。但中介在明知小雪外出旅游的情况下，两次擅自带人进屋看房。小雪得知后强烈不满，遂报警并向房东陈某提出解除合同，要求其退还剩余租金、押金等。小雪将钥匙通过民警交还中介后搬离该房屋。

此后双方多次就退款问题进行协商，但未达成一致。2024年11月，小雪将房东陈某和中介公司一并诉至新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市头屯河区人民法院，要求陈某退还剩余租金，中介公司退还中介费600元。

法院：租赁房屋的使用权、隐私权受法律保护

法院审理认为，小雪作为承租人依法享有房屋使用权与隐私权。中介公司以“业主授权”为由，在小雪明确拒绝且不在家的情况下，两次擅自带人进入房屋。这不仅违反了“看房前告知”的承诺，更直接侵犯了小雪的居住安宁，导致其无法正常居住。

法院确认案涉合同解除。因合同解除是中介公司与房东陈某的过错所致，两被告应承担违约责任。法院综合小雪的实际居住天数等因素，判令被告房东陈某向小雪返还剩余租金1400元；判令中介公司向小雪返还中介费。

法官表示，房屋出租后，使用权转移至承租人，房东及中介不得以“所有权”或“授权”为由，擅自进入房屋。承租人对租赁房屋的使用权、隐私权受法律保护，任何人不得非法干涉。



前租客欠债搬离 现租客被催收骚扰

武汉的月女士2月初通过中介公司租下一套房子，可从3月起不断受到某银行上门催收人员的骚扰。月女士回忆，3月初某天晚上10点左右，有三人表明自己是某银行工作人员，要杨某尽快还钱。临近深夜，独居的月女士没敢开门，告诉对方找错人了。她以为这次是意外。3个月后，她从外地出差回来发现门口被张贴了催收通知书。

房东事后向她承诺，会提醒物业不要让无关人员进入小区，也与银行说明真实情况。9月4日，回到家的月女士再次发现门口被贴催款通知书。

她找到租房中介公司，询问为何将还存在法律纠纷的房子出租。中介说，向公司寻求解决方案，但此后并未提供合理有效解决方案。

月女士提出退租，中介公司只表示能帮忙联系房东协调，退租需支付违约金。

律师：若中介明知真实情况还恶意租赁 则应予一定赔偿

北京市京都律师事务所林斐然律师认为，这件事能不能赔、该不该赔，要看中介的工作做到什么程度，有没有尽到合理义务，是否存在隐瞒。

《民法典》第九百六十二条规定，中介应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告。中介故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，损害委托人利益的，不得请求支付报酬并应当承担赔偿责任。如果中介明知真实情况还恶意租赁，则应该作出一定的赔偿。

林律师分析，此事应由中介公司处理。对于房屋权属状况的追踪和解决应属于中介的工作范畴，前租客欠债虽然不属于直接的房产权利纠纷，但是催收导致现租客的居住权受到威胁，要视威胁严重程度进行考量。

房东为催租锁门 造成损失谁买单

租房过程中，房东希望找到“神仙租客”，租客希望遇上“暖心房东”，实际上，这种和谐的租赁关系，需要双方充分沟通、理解包容。近日，在湖北省利川市人民法院审理一案中，租客拖欠租金，房东催缴、要求搬离无果后换锁逐客……双方关系一步步恶化，闹得不可开交，直至对簿公堂。

2017年11月15日，魏某将一块空地出租给熊某。熊某在租赁的场地上新建厂房、购置设备，用于汽车施救与维修。

2023年，因大量经营款项未能及时收回，熊某出现资金周转困难，拖欠部分租金。2024年2月29日，双方进行结算，确认熊某欠租金等213343元。熊某支付了1万元后向魏某出具了一张20万元的借条，载明了借款人因拖欠租金等费用，现转化为借款形式偿还出借人，并约定还款期限。

然而，熊某未按约还款，魏某于2024年3月7日将出租场地关门上锁，持续至4月24日，导致熊某无法正常经营。

2024年6月，魏某诉至法院，要求熊某支付借款本金，法院依法判决熊某偿还借款及利息。

2024年7月1日熊某诉至法院，要求解除合同并赔偿其停业损失和场地投入剩余价值损失。

法院：租赁转为借贷 关门上锁违约

法院审理认为，熊某拖欠魏某租金属实，但通过双方的结算和出具欠条，熊某欠付租金等费用已转化为借款，租赁关系转化为借贷关系。魏某关门上锁致使熊某无法经营，达到法定解除条件，对熊某要求解除合同的诉讼请求法院予以支持。

同时因魏某关门上锁的违约行为导致熊某无法经营，提前解除合同，应赔偿熊某营业损失和实际投入设备的残余损失。法院依法判决双方租赁合同解除，魏某赔偿熊某相关损失。

法院一审判决后，双方均不服提起上诉，恩施中院予以维持。



(综合 CCTV 今日说法 中国法院网 九派新闻)

分类信息

广告热线: 0595-22567990
15259412788

遗失声明

石狮市飘啦美啦品牌管理有限公司 (统一社会信用代码: 91350581MAC3147F51) 不慎遗失 圆形铜公章一枚, 印章编码: 35010039012, 现声明该公章作废。

泉州市凤诏台文旅产业有限公司 (统一社会信用代码: 91350504MAE0A26F3G) 不慎遗失 圆形铜公章一枚, 印章编码: 35050410028637, 声明作废。