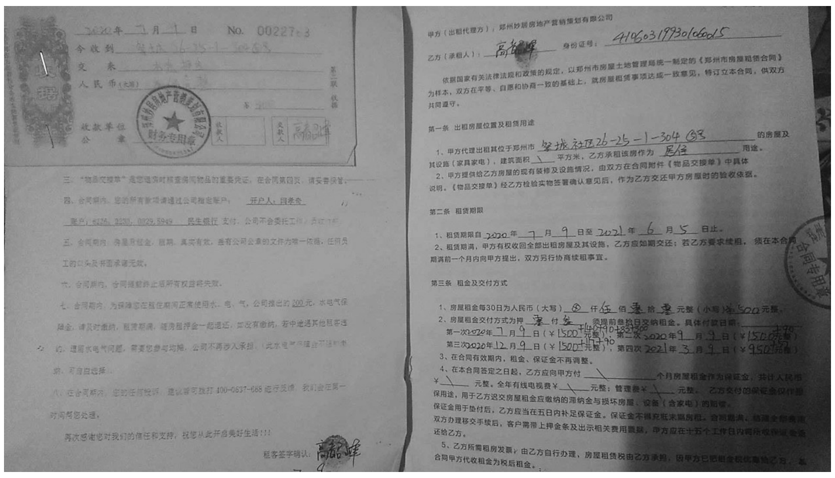
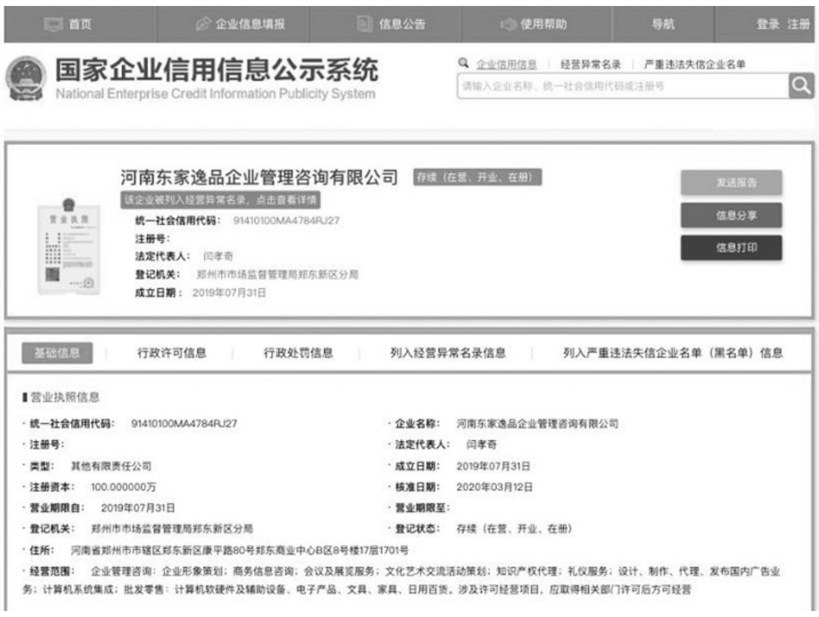
社会学博士租房也被“套路”

司法考试都顺利通过了没想到在这栽跟头



“高同学”的租房合同



国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

河南东家逸品企业管理咨询有限公司 存续（在营、开业、在册）
该企业被列入经营异常名录，点击查看详情
统一社会信用代码：91410100MA4784RJ27
注册号：
法定代表人：闫孝奇
登记机关：郑州市市场监督管理局郑东新区分局
成立日期：2019年07月31日

营业执照信息
- 统一社会信用代码：91410100MA4784RJ27
- 企业名称：河南东家逸品企业管理咨询有限公司
- 注册号：
- 法定代表人：闫孝奇
- 类型：其他有限责任公司
- 成立日期：2019年07月31日
- 注册资本：100.000000万
- 核准日期：2020年03月12日
- 营业期限自：2019年07月31日
- 营业期限至：
- 登记机关：郑州市市场监督管理局郑东新区分局
- 登记状态：存续（在营、开业、在册）
- 住所：河南省郑州市市辖区郑东新区康平路80号郑东商业中心B区8号楼17层1701号
- 经营范围：企业管理咨询；企业形象策划；商务信息咨询；会议及展览服务；文化艺术交流活动策划；知识产权代理；礼仪服务；设计、制作、代理、发布国内广告业务；计算机系统集成；批发零售：计算机软硬件及辅助设备、电子产品、文具、家具、日用百货。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营

东家逸品被列入国家企业信用信息公示系统经营异常名录

“为在开学前换个环境放松心情，我在郑州通过中介租了一间房，当时和业务员协商短租两个月，没想到现在打算结束租房，所交押金却无法收回。”近日，东方今报·猛犸新闻新闻热线（0371—65830000）接到一条求助，求助人高同学称其在郑州市金水区租房时遭遇“套路”，所租住房屋如果不续租或转租便无法退还房屋及水电费押金。事实究竟如何？东方今报·猛犸新闻记者对此展开调查。

□东方今报·猛犸新闻记者 巫晓 ■见习记者 张晚璐/文图

社会学博士“初入社会”在租房上栽跟头

高同学介绍，今年7月初，他通过58同城搜索选定郑州市金水区祭城社区一间房子，打算短期租住。7月9日到达郑州后，在河南东家逸品企业管理咨询有限公司（以下简称“东家逸品”）业务员的带领下看了该间房屋，并于当天签订租房合同。

据了解，高同学是北京大学2019级社会学博士，即将进入博士二年级，今年上半年由于疫情原因一直在家进行网课学习，父母希望他能换个环境放松下心情，再加上已经许多年没有来过郑州，考虑到今后可能在此工作，他便打算在9月开学前短租一间房体验下郑州生活。高同学表示，对于第一次独立租房经历很无奈，当年司法考试都顺利通过了，没想到却在租房上栽了大跟头。

高同学向记者提供的租房合同上显示，其按照房屋租金每30日500元、押零付三的方式租赁位于郑州市祭城社区26–25–1–304（5）号房屋及设施，租赁期限为2020年7月9日至2021年6月5日，提前30日缴纳租金，同时缴纳水电押金300元，管理费随房租季度支付。

“租房之初我和业务员明确说明自己在9月初开学前短期租房，最多租住两个月，业务员回复称完全没问题，两个月之后帮忙转租出去，提前15天告知即可，押金、租金正常退还，管理费按照租住天数计算返还。”高同学介绍，出于对业务员承诺的信任，当天仅看一间房后他便和东家逸品签署租房合同，合同签署全程都有音频记录，本以为万无一失，没想到后期居住并不顺利，退房时的波折超出他的想象。

入住十余天两收电费催收单 租房容易退房难

合同签署当天高同学搬进了租住房屋，发现房屋插座并未供电后，他便尝试与房管进行沟通，7月11日，他通过APP为租住房屋充值50元电费，9天后，7月20日他就再次收到了电费催缴通知。“业务员介绍称，房间缴纳插座产生的电费即可，租住这些天我仅用了一个小风扇以及手机、电脑的充电。再次收到电费催缴通知后，考虑到所写论文需及时回传给老师，屋子没网、没电，极大影响了我的生活，因未租住两个月，便打算和业务员协商退租。”高同学回忆，7月20日他与业务员取得联系，和业务员协商按照一月租期计算，业务员回复知道，让其在平台为租住房间做推销。

在进行4天房屋推销后，高同学相关租金及押金并未退回，与业务员再度取得联系后，对方称需要拉来客户租住他的房间，否则无法退还相关费用，此刻他才知道退租的前提是将房屋转租出去。“据我所知，口头合约与书面合约具有同等法律效力，两者不一致以双方合议为准，签约时业务员明确表示可以短租，提前15天告知即可，对于需自行转租房屋有所隐瞒，使我们基于错误认识完成给付，达到一定数额我认为可以主张他们诈骗。”高同学表示。沟通无果他不得已报了警。

涉事公司一个月被举报30余次 租户举报情况大同小异

7月26日，高同学前往永平路派出所报案。据其讲述，当日上午，他在派出所见到了自称公司经理的姜全普，对于他拿出的录音及图片证明，姜全普表示，公司规定业务员说的话和达成的协议都不能代表公司，面对警方的警告，姜全普称从小在派出所长大，警察只能调解，并想要在已签署合同上添加相关条款。

高同学从警察口中得知，东家逸品被列入国家企业信用信息公示系统经营异常名录，早在5月份曾被查封，7月以来，派出所已收到关于该公司的30余起报案。

当日下午，高同学见到了七八个同样报案东家逸品的租户，他们与自己所遇情况大同小异，直至下午6点事情仍未解决。

8月4日，记者见到了当日在派出所报案的其中5名租户，据租户贾同学讲述，5月份他出于考研备战考虑开始看租房广告，东家逸品中介公司业务员主动介绍，清楚他短租需求后对方承诺，公司都是签一年合同，想走提前1月说，公司将房子转租出去，退还租金、押金即可，当询问转租有没有问题时对方表示转租很快，提前说没有问题。7月初，他联系房管说明结束租房，对方表示知道了，随后再没有回复，7月底再次回到租住房屋时门锁已被更换，对方表示他未缴纳租金按违约处理，对于月初时的联系说明，对方称转租是他自己的事，要么继续居住要么自己转租，否则扣除第三个月房费及押金，共计1500余元。因相信业务员的承诺，贾同学并未留下任何记录，此后，多次与对方沟通未果。

与贾同学一样居住在磨李社区的肖同学、侯同学、张同学亦分别于5月25日、5月27日、5月30日因考研及招教的缘故，在得到东家逸品业务员承诺后与其签署租房合同，虽租住地点不同，他们感觉遭遇却是极其相似。还是学生的他们没有太多的钱，且多为第一次租房，兼顾学习同时与中介公司协商，几个人都表示压力很大。

不同分公司相同问题 负责人说法前后不一

8月4日下午，记者来到了位于郑东商业中心B区的东家逸品租房中介公司，曾多次与贾同学协商退租事宜的该公司房管王浩亮告诉记者，东家逸品下有许多分公司，贾同学等租住于磨李社区的房产属于河南唐寓房地产营销策划有限公司负责，公司对于上岗业务员都有安排培训，业务员带领租户看房、订房、签署合同等都会就所租住房屋情况进行说明。针对租户所提到的业务员先期承诺与退租时不一致的情况，由租户提供相关证明，公司一经核实立即退还租客相关费用。

记者电联高同学租住房屋负责人，对于他所说情况，郑州妙居房地产营销策划有限公司房管姜全普表示事情在派出所已协商解决，协商结果为业务员帮忙转租，15天后若转租不出去退还剩余租金，退租具体金额需询问业务员。记者联系上负责高同学租房事宜的业务员，该业务员明确表示事情已解决，且目前自己已经离职，具体退款金额仍需询问公司内部人员。

随后，记者再次联系姜全普，对方忽然否认，称在派出所并未协商出结果，高同学所租住房屋转租出去后才可退还相关费用。对于高同学所说情况，他表示业务员在安排高同学签署房屋租赁合同时有说明是长期合同，且有提及需要转租，因而并不存在欺骗等行为，高同学是个人原因不再居住，公司只能协助房屋进行转租，转租不成功后期违约扣除房租及押金等后果需高同学个人承担。

律师说法

河南春屹律师事务所主任张少春律师分析认为，双方之间存在房屋租赁合同关系，如果出现争议，应当以书面合同约定为准；如果约定不明，可按照法律规定或行业惯例解决。如果租户认为房东违约，拒不退还押金或租金的，有权直接向法院起诉解决。

主编:王[illegible]　责编:徐政方　美编:唐永红　版式:朱永刚　校对:刘天保