

租户不交房租玩“失踪”

房主将其诉至法院

本报讯 签了一年的租房合同，但租户3个月后便以经济困难为由拖欠房租，之后更是玩起了“失踪”，这让市民王先生十分焦心，无奈之下求助本报。12月6日，他已经将相关材料递交到湛河区人民法院立案庭。

市民王先生几个月前从别人手里买了一套商铺，当时租户贺某一直租用着这套商铺专售洋河老窖，并临近到期。

贺某原租房合同到期后，王先生与贺某便重新签订了租房合同，双方达成协议，每个月的租金是4000元，一年租金为48000元，同时约定房租到期，提前一周交付下期房租。

“这是我们的租赁合同，他刚开始还给我打了两次钱，然后就再也付过房租了。”王先生说。记者看到，双方的租赁合同中写明，这套商铺位于沁园小区2号楼，上下两层，共118平方米，两人合同至2017年4月1日截止。

王先生说，刚签完合同，贺某付了5000元的房租，6月26日又付了7000元，加起来等于付了4月至6月三个月的房租。不知啥原因，从2016年7月份起，贺某将店铺锁闭不再营业，也不向王先生交纳房租。王先生说，他刚开始给贺某打电话还能打通，贺某说他在鲁山和新城区接了

工程，现在资金紧张，要求房租缓缓再交，王先生也就同意了。又过了一段时间，王先生还是不见商铺开门，再联系贺某却无法打通电话了，其他方式也联系不上他。

“现在他已经拖欠房租5个多月了，仍然联系不上他。”王先生说，当初签订协议时，自己没有要求贺某交付房租押金，只留有租户的身份证号，处罚条款也写得十分笼统，这让他十分懊恼。既然租户违约在先，他想打开商铺的门又担心租客说自己“室内重要物品丢失”，无奈之下向本报打电话求助。

记者了解情况后咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师，马律师表示，由于房东和房客之间关系的特殊性，生活中“房客玩失踪”的事情还真不少。对房东一方来说，在出租房屋时就应该注意留下租客的身份证复印件及联系方式，在双方的租赁合同中应当约定拖欠房租到一定期限视作违约，应承担相应违约责任等保护自己的条款。例如可以在租赁合同中约定承租人逾期×日未支付房租的，视为双方租赁合同自动解除，承租人应自逾期之日起每日按×××元支付房屋占用费；同时还可以在合同中约定承租人如逾期×月未支付房租的，出租方有权自行收房，所造成的一切损失均由违约方承

担等条款。

对于王先生的遭遇，马律师表示，为避免今后可能被房客追究“贵重财物丢失或者受损”的责任，王先生可以考虑聘请法律机构工作人员参与收回房屋，如委托公证机关进行公证，并在社区、物业等第三方机构见证之下完成入屋、清点、搬移、保管屋内财物、占据房屋，以及通知房客前来取回等程序，并全程录像记录。完成该程序后，王先生可向法院起诉要求房客交纳拖欠的租金等费用。

同时王先生还可以考虑直接向法院提起诉讼，要求解除双方租赁合同，判决承租人赔偿自己的租赁损失并返还自己的房屋，在立案后，王先生可以向人民法院申请先予执行。因王先生案情相对清晰，争议不大，如人民法院审查后认为符合先予执行的条件，可以做出先予执行的裁定，由人民法院依法对承租人锁闭的房屋先予执行，以减少王先生的损失。

昨日，记者对王先生提供的租户贺某的电话号码进行了多次拨打，都显示“正在通话中”或无法接通。12月6日，王先生已将起诉材料递交到湛河区人民法院提起诉讼，本报将继续关注此事的进一步发展。

(记者 焦曙光)

◆楼市课堂

买二手房，这些细节要切记

买二手房，通常大都会实地勘查一番，以免买下有缺陷的住房。近日，记者走访了一些业内人士，他们为普通市民提出了不少购买房屋时需要掌握的小技巧，现在为大家综合盘点。

一、入夜看房查安全

晚上去看房，能考察小区物业管理是否重视安全、有无定时巡逻，安全防范措施是否周全，有无摊贩等产生的噪声干扰等。这些情况在白天我们是无法看到的，只有在晚上才能得到最确切的信息。

二、雨后去看房

无论业主先对房屋进行过怎样的“装饰”，都逃不过雨水的“侵袭”，这时候房屋墙壁、墙角、天花板是否有裂痕，是否漏水、渗水就能一览无遗。尤其要格外留意阳台、卫生间附近的地板，看看有没有潮湿发霉的现象。

另外，查看墙面是否平坦或潮湿、龟裂，可以帮助购房者了解是否有渗水的情况，而墙角相对于墙面来说更为重要。墙角是承接上下左右结构力量的，如发生地震，墙角的承重力是关键，而墙角严重裂缝时，漏水的问题也会随时出现，因此不要忘了查看墙角。

看完客厅的地板、浴厕的瓷砖、厨房外，购房者还要看看灯饰的路线，看一下天花板是否有水渍，或是漆色不均匀的现象。如果有，表示可能存在漏水。如果可能，带上螺丝刀，卸下灯具，打上手电筒，看一下吊顶四角是否有油漆脱落、漏水等。

三、不看建材看格局

购买房屋最好是看空房子。因为空房子没有家具、家电等物遮挡，可以清晰地看到整个房子的格局。理想的格局是打开大门从阳台进入客厅，然后是餐厅、厨房、卧室。如果客厅的门直接面对卧室，则私密性比较差。

四、看装潢更看做工

好的装潢让人眼睛一亮，但高明的装潢却可以把龟裂的墙角、发霉、漏水等毛病一一遮掩。因此买房子的时候，购房者必须注意房屋的做工，尤其是墙角、窗沿、天花板的收边工序是否细致，而这些地方往往容易被忽视。如果发生问题，对这些细小处进行修缮是件很麻烦的事，挑出这些小毛病，可以增加和业主讨价还价的筹码。

五、与小区物业和住户聊一聊

小区和房子的基本状况，不要只问业主，最好与小区物业管理员、其他住户或警卫聊聊天。因为他们是最了解该小区基本状况的，有时他们比业主更能客观、准确地告知买家房屋的相关情况。

(焦曙光 整理)

