

与中介口头说好只租一个月 退租时却要交三个月的房租

市住建局提示租客：不要相信口头承诺、不贪图便宜、不住分隔搭建房

近日，两位年轻读者拨打青岛晚报新闻热线，反映租房公司不兑现口头承诺，遭遇退租难。

租房公司在房屋租赁协议签订前，对租客提的各种条件统统答应，比如只租一个月、租金月付等等，一旦签订一年期协议后，租房公司便换了一套说辞：只认合同。当租客按照口头约定提出退房时，租房公司却提出按照合同办事，要求租客支付两倍月租金的违约金。对刚踏入社会的年轻人来讲，等于交了一笔数额不小的“学费”。

租住一个月实际支付3个月的租金

小王今年17岁，是河北某职业学校的学生。今年6月看到青岛的招聘广告，趁假期独自一人来到青岛应聘求职。第一站是西海岸新区，由于应聘人员太多，他等不了太久，便来到第二站崂山区，找了一份夜间保安的工作，月收入能达到4千多元。

“这个工作单位给保安提供宿舍，但是人多，同事打呼噜影响睡眠，我通过青岛一家房产咨询公司在埠东佳苑租了一间房。签合同之前，我已发现合同期限是一年，但我明确提出只租一个月，因为一个月后我要回学校继续完成学业，租房公司口头答应了。8月20日入住，但是到了9月5日，该租房公司催我续交下个月的租金。”小王告诉记者。

9月7日记者来到小王租住的埠东佳苑小区，这是一套110余平方米的套二房，一入门的餐厅被隔出一间大约5平方米的房间，客厅亦被封闭成一个房间，这样一个套二房变成套四房，小王这间“餐厅房”租金最便宜，每月800元。小王住进来，总共支付了2418元，包含一个月房租加手续费856元，押金856元，预收全年的维修保洁费706元。记者联系到了这家房产咨询公司工作人员，咨询是否有口头协议，以及能否为小王退房时，该工作人员明确表示，只能按照合同办事。这意味着，小王短租一个月，但押金和保洁费可能一分钱也要不回来。

合同约定，单方解除合同须支付相当两个月房租的违约金。小王可以把房子转租，但完成转租之前，其仍需正常履行合同，而且就算转租成功，仍须支付半个月房租的“建档费”。该房产咨询公司工作人员曾向小王表示可以帮忙转租，但是合同约定，其并无义务为小王转租。就小王目前的情况，他自己想转租这间房并不容易。

隔出来的单间不隔音“没法住”

今年6月，海大研究生毕业的刘女士通过青岛一家房产咨询公司在崂山馨和小区租了一个单间。“签约之前，我反复和公司确认，只住两个月，不住后由对方负责转租。同屋一个室友同样得到了房产咨询公司的口头承诺。”刘女士表示，她住的房屋是套三房改成套五房，她住的单间是后来装修隔出来的，大概有4个平方米，只够放一张床，一个月租金700元。

“我刚毕业在小区附近找了一份工作实习，担心实习期有变动，便提出只租两个月，但是入住时签的是一年合同，按照‘押一付三’交了3个月的房租。本来凑合住，但是房产咨询公司隐瞒了房屋瑕疵，这间

房根本不隔音，加之邻居家特别吵，经常凌晨摔门把我吵醒。在刚刚结束的夏天，水电费高得莫名其妙，我住的单间没有空调，仅仅20天就要平摊1000元的水电费，个人要承担200元。”刘女士说，她要求按照口头约定提出退房，但是房产咨询公司不给退。

律师：尽量把口头协议落实到纸面上

山东德衡律师事务所权益合伙人战明律师表示，租房首先要避免出现口头协议和书面协议不一致的情况，签订书面协议时，尽量把口头协议落实到纸面上。如果签订协议之后，双方又产生口头协议，可以签订补充协议，以落实口头协议内容。如果协议一方不想把口头协议落实到纸面上，则应该提高警惕。退一步讲，口头协议和书面协议不一致，要通过聊天记录、通话录音等方式进行确认，证明双方在签订书面协议之外对部分合同内容进行了修改，否则口头约定的事项很难举证真假。

合同双方若有多个协议，以最新的协议为准。本案中，租客与租赁公司既有口头协议又有书面协议，除非口头协议是双方明确同意，且有证据证明，且口头协议在书面协议之后，否则都要以书面协议为准。小王和刘女士“口头协议”的权益难以保障。



小王租住的隔间。

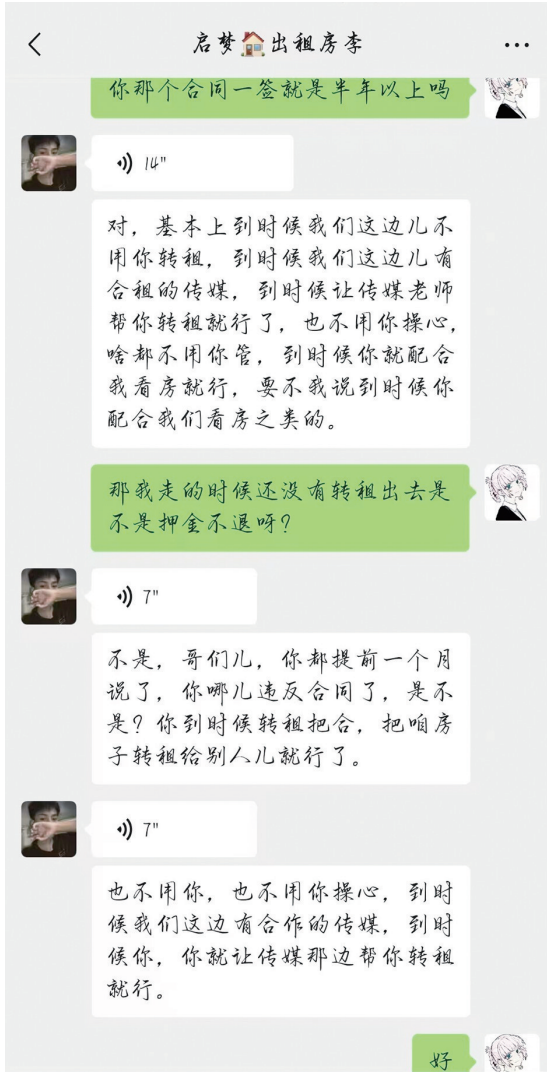
权威说法

住建部门发布《住房租赁风险提示》 审慎签订租赁合同“不着急交钱、不贪图便宜、不轻易签约”

进入毕业季，随着越来越多的外地入青人员和大学毕业生租赁住房，租赁市场较为活跃。但由于租客偏听偏信房屋出租人的口头承诺，或者偏听偏信相关网络平台发布的虚假房源信息，加之租客普遍缺乏租赁风险法律意识，造成近期我市出现不少提前退租违约、延迟或者不予退还租金和押金，租房承诺前后不一致等信访投诉案件，致使承租人和出租人利益受损。为此，今年8月初，我市住房和城乡建设局发布《住房租赁风险提示》。

住建部门提醒市民朋友，租住房屋前，建议租客先登录“青岛市住房租赁市场公共服务系统(https://zfzl.qingdao.gov.cn/)”，查验住房租赁企业或房地产经纪机构是否在系统中备案公布，并同时查看企业信用、风险提示等信息，对未在备案公布范围、投诉纠纷较多的企业要谨慎选择，避免遭遇“不良机构”。

签订租房合同前，租客务必核验房东身份和房屋不动产权证。出租人若为住房租赁企业，务必查



小王与房产咨询公司工作人员的聊天记录。

青岛中院在《合同类纠纷审判白皮书》中提醒消费者，签订合同在充分发挥“意定之法”的同时，应以严谨务实态度拟定合同条款，充分考虑到合同履行中可能存在的风险及需要明确的事项，尤其要对合同终止、变更、解除等情况进行书面约定，降低履约风险。消费者还应增强证据意识，注意保存合同磋商、签订、履行各个环节的证明材料，比如聊天记录、录音、录像等，全过程留痕。以便一旦出现纠纷，作为有效证据向法院提交，确保有效维权。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 雷林