翰川关门停业两个月 矛盾升级至流血冲突

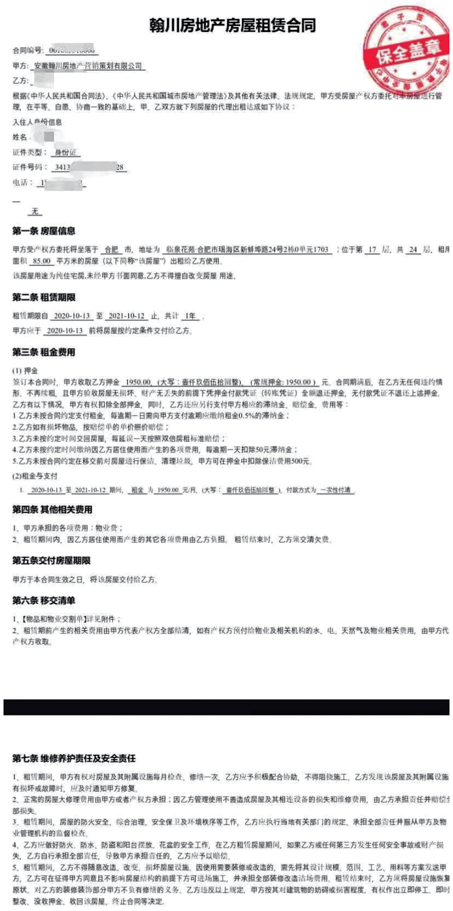
业主与租客为何上演“全武行”？

“我现在都不知道要怎么办了，业主老婆要我赔四五万，可我现在工作没了，房租也被骗了……”一想到当下的处境，刘蕊的声音有些哽咽。

2020年12月底，房屋中介——翰川房地产营销策划有限公司（后称“翰川”）关门停业。由于房屋租金协商无果，1月31日，刘蕊与业主老婆等人在出租房内爆发流血冲突，双方矛盾上升为斗殴。

合肥市公安局蜀山分局经济犯罪侦查大队的工作人员介绍，因房东与租客之间没有直接的合同关系，房东在未解除合同之前，不能驱赶租客。另外，停水停电，其实也是变相驱赶租客，也是不被允许的。

本报记者



翰川房地产房屋租赁合同

合同编号：[redacted]
甲方：安徽翰川房地产营销策划有限公司
乙方：[redacted]
根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规规定，甲方受房屋产权方委托对本房屋进行管理，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就下列房屋的代理出租达成如下协议：
入住人身份信息
姓名：[redacted]
证件类型：身份证
证件号码：3413[redacted]28
电话：1[redacted]
—
无

第一条 房屋信息

甲方受产权方委托将坐落于 合肥 市，地址为 临泉花苑·合肥市瑶海区新蚌埠路24号2栋0单元1703 ；位于第 17 层，共 24 层，租用面积 85.00 平方米的房屋（以下简称“该房屋”）出租给乙方使用。
该房屋用途为纯住宅房，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变房屋 用途。

第二条 租赁期限

租赁期限自 2020-10-13 至 2021-10-12 止，共计 1年 。
甲方应于 2020-10-13 前将房屋按约定条件交付给乙方。

第三条 租金费用

(1) 押金
签订本合同时，甲方收取乙方押金 1950.00 （大写：壹仟玖佰伍拾圆整），（常规押金：1950.00） 元。合同期满后，在乙方无任何违约情形、不再续租，且甲方验收房屋无损坏、财产无丢失的前提下凭押金付款凭证（转账凭证）全额退还押金，无付款凭证不退还上述押金。
乙方有以下情况，甲方有权扣除全部押金，同时，乙方还应另行支付甲方相应的滞纳金、赔偿金、费用等：
1.乙方未按合同约定支付租金，每逾期一日需向甲方支付逾期应缴纳租金0.5%的滞纳金；
2.乙方如有损坏物品，按赔偿单的单价照价赔偿；
3.乙方未按约定时间交回房屋，每延误一天按照双倍房租标准赔偿；
4.乙方未按约定时间缴纳因乙方居住使用而产生的各项费用，每逾期一天扣除50元滞纳金；
5.乙方未按合同约定在移交前对房屋进行保洁、清理垃圾，甲方可在押金中扣除保洁费用500元。
(2)租金与支付
1. 2020-10-13 至 2021-10-12 期间， 租金 为 1950.00 元/月，（大写： 壹仟玖佰伍拾圆整 ），付款方式为 一次性付清 。

第四条 其他相关费用

1、甲方承担的各项费用：物业费；
2、租赁期间内，因乙方居住使用而产生的其它各项费用由乙方负担。租赁结束时，乙方须交清欠费。

第五条交付房屋期限

甲方于本合同生效之日，将该房屋交付给乙方。

第六条 移交清单

1、【物品和物业交割单】详见附件；
2、租赁期前产生的相关费用由甲方代表产权方全部结清，如有产权方预付给物业及相关机构的水、电、天然气及物业相关费用，由甲方代产权方收取。

第七条 维修养护责任及安全责任

1、租赁期间，甲方有权对房屋及其附属设施每月检查、修缮一次，乙方应予积极配合协助，不得阻挠施工。乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复。
2、正常的房屋大修理费用由甲方或者产权方承担；因乙方管理使用不善造成房屋及其相连设备的损失和维修费用，由乙方承担责任并赔偿全部损失。
3、租赁期间，房屋的防火安全、综合治理、安全保卫及环境秩序等工作，乙方应执行当地有关部门的规定、承担全部责任并服从甲方及物业管理机构的监督检查。
4、乙方应做好防火、防水、防盗和阳台摆放、花盆的安全工作，在乙方租赁房屋期间，如果乙方或任何第三方发生任何安全事故或财产损失，乙方自行承担全部责任，导致甲方承担责任的，乙方应予以赔偿。
5、租赁期间，乙方不得随意改造、改变、损坏房屋设施。因使用需要装修或改造的，需先将其设计规模、范围、工艺、用料等方案发送甲方，乙方可在征得甲方同意且不影响房屋结构的前提下方可进场施工，并承担全部装修改造清场费用。租赁结束时，乙方须将房屋设施恢复原状。对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的义务。乙方违反以上规定，甲方按其对建筑物的妨碍或损害程度，有权作出立即停工、即时整改、没收押金、收回该房屋、终止合同等决定。

刘蕊与翰川签订的电子合同

1 中介关门停业 业主与租客难协商

2020年10月中旬，准备租房的刘蕊在58同城上，看中了位于瑶海区新蚌埠路临泉花苑小区的2室一厅。

翰川的工作人员表示，房屋月租金为1950元，如果刘蕊采用年付的方式，月租金仅需8折，1560元。

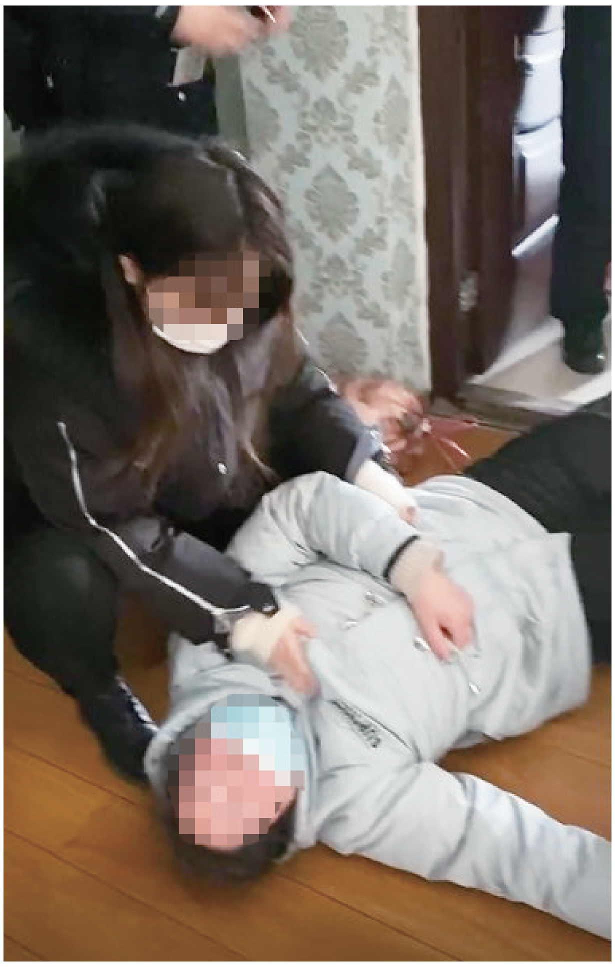
经过协商，双方签订了一份电子合同。房屋租赁合同显示，租赁期自2020年10月13日起，至2021年10月12日止，租金为1950元/月，一次性付清。

实际上，按照双方8折约定，刘蕊比合同上的原价23400元，少付了2730元。

刚住了2个多月，出租房内水龙头发生冻裂。刘蕊联系翰川的工作人员得知，公司已经停业整顿了。

刘蕊回忆，当时去翰川办公点询问维修事宜时，公司里就只有一个法人了，其他的都是业主和租客。不过，最后也没有解决什么事情。

“当时还是贪便宜了，早知道是这样，就是1000块钱一个月，我也不会租的。”回想起在翰川的租房经历，刘蕊后悔不迭。



业主与租客冲突视频截图

2 电闸数次被破坏 出租房内爆发流血冲突

由于中介公司不出面维修水龙头，刘蕊只好跟房东沟通维修的有关事宜。

刘蕊介绍，起初，业主同意帮忙维修，不过，第二天，房东就限期1个月，让自己搬离。

1月28日，业主老婆等人来到出租房。

“他们什么也不说，就直接冲了进来。”刘蕊回忆，进来后，业主老婆就气势汹汹地把电闸关掉，把鞋柜之类的都搬到门外。

随后，刘蕊报警，警方介入调解。

刘蕊告诉记者，在调解过程中，民警让自己给房东支付部分房租，不过遭到自己拒绝。在宣布调解失败后，其中一位民警反复与房东强调“不可以赶人走，但是可以停水停电”。

调解当天下午，刘蕊回到住处发现，出租房内停电了。经过查找，刘蕊发现是出租房外的电闸线被人直接扯掉了。

“我打电话给业主，他们也不接，之后，还是找了朋友帮忙维修。”刘蕊介绍，刚修理好没多久，业主的老婆和她的朋友就过来了，一个劲地骂，自己还报警了。

在警方抵达现场前，双方爆发激烈的肢体冲突。刘蕊将业主老婆的手掌咬出血。

“我确实咬了她，不过，他们也对我拳打脚踢，我也是一时情急才咬的。”刘蕊解释，之后，双方都前往了医院，房东老婆仍旧辱骂并恐吓自己。

3 中介公司：今年4月开始恢复月租金打款

据介绍，出租房业主老婆的手掌，已经构成轻伤。

“调解员说这件事已经上升成斗殴，万一调解不成，走司法程序，我可能触犯刑法，会被抓进去。”刘蕊表示，自己受房屋纠纷事件影响巨大，工作也丢了，如今，业主老婆还扬言没有四五万，这个事情根本解决不掉。

日前，记者多次尝试联系业主老婆，但截至发稿，均未得到对方回复。

近日，记者前往安徽国际金融中心23楼翰川的办公地点。记者看到，公司玻璃门紧闭。

楼下门卫告诉记者，从去年12月底，翰川就因为经营问题，关门停业。

翰川办公地点门口，张贴了一份《公告》。《公告》显示：翰川从2020年9月开始筹备租赁板块，但公司亏损严重，同时公司内部管理问题和员工作业心态出现不良现象，以及国内疫情可能复苏等诸多原因，导致合肥公司停业整顿。

根据《公告》，2020年12月，2021年1月，2021年2月，2021年3月，这4个月的租金，希望和业主签订分12期支付的分期付款补充协议。从2021年4月开始恢复正常月租金打款，同时这4个月的分期同样打款。

记者看到，翰川并未对租客提出补偿方案。仅提醒“在此期间已出租房源，业主不得出现驱赶租客的行为，违反合同同时违反律法也违反人伦道德”。

截至发稿，记者多次拨打翰川法人代表胡坤柱电话，均被对方挂断。

4 警方：建议受害者双方各承担一半损失

近日，市场星报、安徽财经网（www.ahcaijing.com）、掌中安徽记者从合肥市公安局蜀山分局经济犯罪侦查大队了解到，目前，已经接到多起有关翰川的投诉，经侦方面也在对翰川展开调查，不过，目前尚未立案。

合肥市公安局蜀山分局经济犯罪侦查大队的工作人员介绍，因房东与租客之间没有直接的合同关系，房东在未解除合同之前，不能驱赶租客。另外，停水停电，其实也是变相驱赶租客，也是不被允许的。

“房屋中介出现问题，其实租客和业主都是受害者。”该工作人员介绍，至于损失承担比例问题，建议受害者双方各承担一半损失，如果有分歧，双方可以通过当地街道或者警方进行协商。