

# 长租公寓平台频曝经营模式弊端

## 监管须多管齐下

据央视新闻报道,近日,上海多名租客和房东向警方报案称,一家名为岚越的房屋托管公司倒闭,将他们交付了几个月至一年的租金一起卷款跑路。事后他们发现,这家房屋托管公司以“高租金吸引房东、低租金吸引租客”的方式,聚拢了大量房屋租金,而这些租金绝大部分没有给到房东。

记者通过检索发现,一段时间以来,杭州、上海、成都等地的多家长租公寓相继曝出跑路。长租公寓接连“爆雷”,问题出在哪?“高进低出、长收短付”情况何以存在?是否违法?房东和租客又该如何维权?



## 1 长租公寓“爆雷”曝经营方式弊端

说起长租公寓为何会“爆雷”,中国人民大学法学院教授刘俊海分析,这跟长租公寓目前的经营模式息息相关。

近几年,长租公寓业务在全国各地发展迅猛,从事租赁工作的平台越来越多,特别是有大量在一线、新一线城市中工作生活却又无购房资格或买不起房的外地人,他们对长租公寓更是有着刚性需求。

随着市场竞争的加剧,一些平台为了快速扩张、形成局部垄断,开始在市场上“跑马圈地”抢占房源。他们以高价拿到房源,再低价出租,同时,向租客一次性收取长达一年或更长时间的租金,却按月支付给房东。

“在此类租赁活动中,房东、中介、租客往往‘背对背’两两签订租赁合同。”江苏省连云港市赣榆区检察院检察官范冬艳说道。

尽管“高进低出”,但中介平台却不会赔本。他们利用收付租金的时间差,快速形成一个资金池。由于这部分资金缺乏监管,中介平台一般都会挪用资金池的资金去搞投资,而一旦投资失败,资金链就会出现断裂,中介平台便跑路。

“当然,长租公寓爆雷不一定都涉及犯罪问题。”被问及“高进低出、长收短付”的操作是否违法时,北京市地平线律师事务所律师胡永平表示,如果企业合法经营,只是因为经营不善或客观因素影响,导致资金链断裂,这属于正常的商业风险。

“应当区分不同情况加以判断,重点审查爆雷的长租公寓客观上是否有合法经营活动、主观上是否具有非法占有目的。”范冬艳也表示。

胡永平进一步解释道,从个体租房合同来看,通过“高进低出、长收短付”的方式进行诱骗符合合同诈骗罪的构成,但从整个操盘的手法来看,其行为更符合集资诈骗罪的特征。同时,平台利用时间差形成的资金池去搞投资,如果不能证明其有非法占有的目的,那就可能涉嫌非法吸收公众存款罪,现实中,已经有平台的经营者被以该罪名追究刑事责任。另外,平台如果通过欺骗租客的方式获取贷款,其也可能涉嫌骗取贷款罪。

## 2 平台“跑路”涉嫌诈骗



长租公寓“爆雷”后,平台跑路,房东租金讨要无门,租客又面临着被房东驱赶的境地,他们该如何维权

地,他们该如何维权

“要回答这个问题,先要弄清楚房东和长租公寓平台是什么关系。”胡永平说:“在生活中,房东和中介往往存在两种关系,即委托代理关系和租赁关系。”

在委托代理关系中,租客对中介的租金给付在法律上视为对房东的给付,鉴于租客已经履行完毕租金给付义务,房东无权要求租客重复给付租金。在平台跑路后,房东不能因为中介没给钱而让租客重复交租金,更不能直接驱赶租客。

但现实中,房东和长租公寓平台之间更多是租赁关系,即房东将房子长期出租给中介,中介进行转租。双方的合同里必然约定房东允许中介有权在租期内将房子转租。根据法律规定,房东与中介的转租合同有

效,中介和租客之间的租赁合同即具有法律效力,在租客已向中介交付租金的情况下,房东不得行使返还原物请求权。同时,根据合同相对性原则,因房东和租客之间不存在合同关系,房东也不能以单方与中介解除合同为由,要求租客搬走。

“从目前的民事裁判情况来看,平台跑路后,房东要求租客退出居所,或以断水断电、修改密码锁等方式侵害租客居住权益的,在民事诉讼中将受到不利裁判,同时还要对妨害租客居住产生的损失承担一定赔偿责任。”范冬艳告诉记者。

刘俊海表示,房东、租客可以被诈骗为由报警处理,公安部门根据具体案情以诈骗罪、非法吸收公众存款罪或集资诈骗罪立案调查,追究涉事企业的法律责任。

## 3 完善租赁合同网签备案加强平台监管

其实,从2018年至今,长租公寓“爆雷”便时有发生。面对屡禁不止的现状,法治和监管如何精准发力?

当前我国房屋租赁行为主要有民法通则、合同法、物权法等进行规制。同时,住建部出台的《商品房屋租赁管理办法》以及住建部、发改委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办6部门印发的《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》也能起到规制作用。

目前正在公开征求意见的《住房租赁条例(征求意见稿)》,是我国第一部专门规范住房租赁的国家级行政法规。刘俊海表示,根据住房租赁市场乱象制定一部国家级行政法规,很必要也很迫切。“从理论上来说,该条例正式实施后,住房租赁企业将很难通过‘高进低出、长收短付’的方式聚拢租金。因为房产监管部门会把这类企业列入经营异常名录,这对房东、租客是重要提醒,舆论、行政也会重点监督。另外,对租金、押金加强监管后,住房租赁企业也很难卷款跑路。”范冬艳分析道。

“同时,完善租赁合同网签备案制度也是加强监管的重要途径。租赁合同网签备案有利于监管部门全面分析数据、排查风险。”范冬艳建议道,但核查网签备案信息、



发现“黑中介”及无资质企业,均是不小的考验。

刘俊海表示,应充分利用技术手段对租赁合同、租金、押金等进行监测。“以上述岚

越公司为例,若监管部门早就发现其资质欠缺,变更频繁,并及时加强监管,该公司就不会把房东与租客的租金卷走跑路。”

(温雅妮)