

# 房客:钱早给中介了 房东:到现在没看到 房租被业务员“忘”在兜里

在交了半年的租金之后,张女士认为,她和丈夫可以继续安稳地在出租房里居住了。但是有一天,房东却找上了门,要求他们离开,原来房东并没有拿到房子的租金,而当初收钱的那个中介公司员工却突然人间蒸发了。谁该对这个事件负责?

## 半年租金去了哪里

张女士和丈夫所租的房子位于虎踞路,他们在这里已经住了一年了,觉得很满意,便想再租一年,但没想到简单的续租竟生出一场纠纷来。

事情还得从2006年说起。当年的4月份,张女士在网上看到了这套位于虎踞路的房屋出租信息,便和上面所留的电话取得了联系,对方自称叫朱波,是南京利众房屋销售有限公司城南分公司(以下简称利众公司)的业务员。在朱波的带领下,张女士看了房子,觉得可以,便跟他签订了租房合同,期限是2006年4月12日至2007年4月11日,租金半年一付,并支付了1000元押金。一年来相安无事。2007年3月21日,张女士再次和朱波签订了租房合同,租期为2007年4月12日至2008年4月11日。

2007年8月12日,张女士将2007年10月12日至2008年4月11日这半年的租金6500元支付给了朱波,朱波还打了一张收条。

但是,到了9月22日,张女士突然收到房东李某放在门卫处的一张字条,说有急事找她,并留下了手机号码。张女士当即打过去,在电话中,李某问她下半年的租金怎么还没有交,张女士被问得一愣一愣的,说:“我早在8月份就把钱交了。”

“你交给谁了?”李某问。

“给了利众公司的业务员,叫朱波,我还有他的收条。”

李某告诉她,她根本就没有从利众公司拿到这笔租金。焦急的张女士立即拨打朱波的手机,却发现已经停机。

## 业务员说忘交了

随后,张女士与利众公司城南分公司一个叫孙宾的负责人取得了联系。孙宾问她,当初与朱波签订的租赁合同以及租金收条上有没有利众公司的章。张女士看了一下,还真没有。孙宾告诉她,朱波很早就离开了利众公司,现在租房人和朱波所签的合同都是无效的,是朱波的个人行为,张女士应该找朱波要钱,和利众公司无关,利众公司也不承担任何责任。

房东也打算让张女士一家离开,他们要把房子租给别人。没办法,张女士只好报警。



漫画 俞晓翔

鼓楼公安分局宁海路派出所的陈亚石警官说,张女士报案后,他们对这个事情非常重视,也组织双方调解了多次,至于朱波的行为能不能算诈骗,目前还没有更多的证据。陈警官认为,张女士所签订的第二份合同是第一份的延续,应当得到利众公司认可,现在利众公司没有管理好自己的员工,应当由利众公司承担相应责任。所以,派出所无法对此立案调查,但他们表示会尽快找到朱波处理此事。

房东在了解完情况后,也不再逼张女士离开。而就在前两天,久未露面的朱波在知道警察正在找他后,突然打了个电话给张女士,说钱在他那边,他忘记把钱交给单位了,这两天他一定会尽快把钱交过去。

## 律师:中介公司躲不掉

事情可能会圆满结束了,那么,万一张女士无法找到朱波,是不是这个损失就该由她来埋单?上海光明律师事务所律师南京分所律师许辉认为,如果朱波确实如孙宾所说早已离开利众公司,和公司无关的话,那么利众公司在张女士第一年的合同到期后,应当向张女士和房东及时通报房屋受托方变更事宜,而且也应退还1000元押金,但中介公司直到案发也没有与张女士接洽,这就说明张女士与朱波所签订的第二份合同是有效的,朱波签下的收条也应当有效。所以,利众公司要对朱波的行为负责。另外,许辉还认为,当初房东与中介公司签订了委托租赁合同,房东没收到租金,也不应当去找房客,而是应与中介公司协商。为此,许辉建议,如果朱波不交这笔钱,张女士可以到法院起诉利众公司,要求赔偿6500元的损失。(文中人物为化名)

快报记者 朱俊骏

## ■ 新闻链接

### 注意防范租房陷阱

记者从南京警方了解到,近一段时间来,租房纠纷呈增长趋势,许多不良中介公司或个人通过种种手段来骗取租房者的钱财,有些人甚至已经被绳之于法。南京警方总结了几个租房陷阱,请租房者擦亮眼睛,注意防范。

#### 【陷阱一】

##### 业务员卷钱走人

在上文案例中,如果中介公司业务员朱波从此不再露面,那么张女士一家就要蒙受6500元的损失。

警方提醒:在和租房中介联系时,不要仅凭网上的信息就相信中介公司业务员的,租金最好当面交给房东,不要通过业务员转交。此外,交钱给中介时,记得索要发票,还要注意上面是否盖有中介公司的公章,千万不要拿业务员个人出具的收条就了事。

#### 【陷阱二】

##### 空手套白狼

一些不法人员开了一个皮包中介公司,也没有去有关部门登记注册就挂牌营业了。他们诈骗的阵地一般在网上,发帖说有多少多少房源,还声称中介费比其他公司便宜等等。为了让租房者跟他们签订服务协议,他们说如果找不到合适房源可以退一半的服务费,但是,当租房者一旦落入对方手中,租房者拨通房东联系方式后,房东往往会说自己在出差,或者说房源已经出租,制造种种理由让你找不到房子,这样,一半的服务费就落入不法人员的腰包。

警方提醒:在签订任何协议前,都要看清对方有无正规的营业执照,如果是不正规的中介公司,千万不要交任何现金。

#### 【陷阱三】

##### 房客冒充房东

今年5月底,刚到南京的小刘通过网络找到了一套由个人发布的出租房信息,租金才900元/月,而相同条件的房子至少要1200元/月左右。小刘立马和房东签订了一年的租赁合同,并先支付了半年的房租,可只住了两个多月,真正的房东出现了。原来与小刘签订租赁合同的也是房客,拿到钱后已经逃走。

警方提醒:在与个人签订租赁合同时,一定要查看房子的产权证和他本人的身份证是否一致,否则很容易招致不必要的麻烦。

#### 【陷阱四】

##### 骗取定金后失踪

今年10月,小王到南京打工,一天他看到墙上贴有空房招租小广告,便按上面的小灵通电话联系,对方让他在火车站候车室门口等。不久,来了一个30多岁的男子带他去看房子,七拐八弯把小王搞得晕头转向。带到一条小巷里,那男子指着一间空房说,租金每月600元,不过要先付300元定金。初到南京的小王,根本不了解租房要办什么手续,就稀里糊涂将钱交了出去。此后,小王再也联系不上对方了。

警方提醒:一些不法人员编造虚假的租房信息,在骗取租房者的定金后就人间蒸发。租房时一定要仔细审核对方的身份,不能上当受骗。快报记者 朱俊骏

## 错收他人档案并“保管”10年 这家单位 因“善意”赔了6万

某省级机关错收了一名女大学生的人事档案,既不退回学校也不转寄用人单位,“善意”保管了10年之久。而女大学生因为找不到档案,在重新就业、享受社会保险等方面遭遇种种麻烦。好不容易找到了档案的下落,她将这家政府机关告上南京市鼓楼区法院,索赔损失10万元。近日,法院对此案作出一审判决:被告赔偿原告6.1万余元,并将原告档案送交鼓楼区就业中心保管。

### 档案不见吃尽苦头

1997年7月,肖娟从南京一所大学毕业,被分配到江苏富利进出口公司工作。两年后,这家公司按照国家主管部门规定被注销,肖娟随后没了工作。失业后,肖娟跟随丈夫经商,之后又重新找工作,此时她才发现自己的档案找不到了,没有档案,意味着用人单位没法录用她,肖娟感到问题严重。

几经周折,肖娟好不容易被一家单位接收下来,但也因其没有档案,单位无法为她办理社会保险。2005年,肖娟不幸遭遇车祸,治疗过程中产生了20多万元的费用,因没有档案,不能算为单位的正式员工,加之没有医疗保险,这笔费用最终只好自己承担。肖娟尝足了档案丢失的苦头,但找了这么多年一无所获,她也彻底丧失了信心。

没想到,2006年的4月峰回路转。一天,肖娟突然接到了某政府机关的电话,对方称她的档案在他们那里,要她抓紧时间去把档案取回。放下电话后,肖娟纳闷了,“我的档案怎么会在那里?他们为什么又到今天才告诉我呢?”到这家机关了解核实现后,肖娟终于弄明真相,原来毕业那年的7月,这家机关错收了肖娟的档案,之后她的档案就一直沉睡在了这家机关的档案室里,再也没有人过问。

尽管档案有了下落,但

肖娟却不愿意就这样取走档案。她认为这家机关错误保管自己的档案存在过错,但赔偿要求遭到对方的拒绝。

### 告上法院索赔损失

2007年9月,肖娟就此向劳动仲裁机构申请仲裁,但随后即被驳回,理由是该纠纷不属于劳动仲裁案件的受理范围。同月,肖娟将某政府机关告上鼓楼区法院,要求对方赔偿损失10万元。

案件审理中,被告政府机关辩称,1997年7月他们无故收到自邮局寄来的原告档案,本着对原告负责的态度,曾多次要求江苏富利进出口公司取回档案,但该公司一直未办理取档手续。1999年再联系该公司时,方知公司已不存在。2002年7月之后,被告联系原告,要求其取回档案,但原告答应取走但却没来。被告认为已尽到了对原告档案的善意保管义务,原告自己不去取走档案,不能认定被告存在过错。但是,对上述抗辩,被告并无证据证实,原告也不予认可。

法院审理认为:肖娟与被告并无劳动人事上的关系,被告并非肖娟档案的保管单位。因此,被告在收到肖娟档案后,应及时将档案送交接收单位或退回原寄出单位,但被告未实施上述行为,长期滞留原告档案,导致本案纠纷发生,故被告应当承担主要责任。

12月14日,鼓楼区法院对该案作出了上述判决。

### ■ 法官建议

#### 双方尽责避免麻烦

“善意”保管他人档案,缘何还要承担赔偿责任呢?

该案主审法官张瑞强说,在本案中,被告并无法律上或合同上的义务为原告保管档案,故被告长期滞留原告档案,属于法律上无因管理行为而非“善意管理行为”。被告在错收原告档案后,未将档案送交接收的单位或将档案退回原寄出单位,故被告在收到原告档案后,作为原告档案的临时管理人,因未尽其管理人应尽的相应义务而存在过错。因此,被告应承担原告档案长期滞留其单位

而给原告造成相应损失的民事赔偿责任。

张法官还特别强调,如今,劳动者流动频繁,档案错寄、错投、错收及丢失的现象时有发生,抱着对择业者高度负责的态度,有关部门应妥善处理他们的档案,力争做到寄投准确,一旦错收他人档案,应及时退回或联系档案人。择业者本人也应及时了解自己的档案落实情况,避免不该有的麻烦。(文中人物为化名)

通讯员 李自庆  
快报记者 朱俊骏

## 两款自主品牌发动机广州车展发布 江淮描绘 2008 绿色战略构想

日前,在广州车展上,江淮汽车“绿·动 2008——江淮瑞风 & 瑞鹰全系节油新动力”发布引起了业界广泛关注。据介绍,江淮汽车推出的两款发动机自主品牌——24CBB及20T增压发动机在节能及动力提升方面获得重大技术突破,处于国内领先、世界同步水平。

在当天的发布会现场,江淮集团为公众营造了一个绿色

的氛围:15名绿色小天使手印绿动树、合唱歌曲开场;江淮汽车股份有限公司相关负责人向车主颁发“节油金卡”;绿色小天使与车主互换礼物(儿童手绘画互换绿色瑞鹰车模)……发布仪式上,与08年绿色奥运主题一脉相承的江淮08绿色战略构想呼之欲出,成为本次车展的一个亮点。

笔者了解到,搭载新款发

动机的瑞风祥和(2.0T)、瑞风彩色之旅(2.4 CBR)于本次广州车展亮相。据称,新发动机将满足江淮公司HFC6500系列轻型客车匹配高档次、低油耗、低排放或动力强劲发动机的应用需求,同时为后续的轿车开发提供优质的动力配备。据介绍,搭载2.0T发动机的瑞鹰也将于2008年上市。

据世界报业协会公布

《现代快报》

位居全球第7名

世界百强  
而今迈步从头

24小时读者热线: 96060

http://www.js.cn

现代快报  
Modern Express