

# 中介“跑路” 租赁双方如何维权

本报讯(记者 韩睿 通讯员 杜增辉)因中介公司倒闭,房东未能按时收到租金,便要清退租客,而租客并未欠缴租金,双方发生矛盾。针对此事,9月7日,南内环街二社区网格员秦娜娜结合民法典相关条款,妥善解决了矛盾。

9月6日,社区接到辖区南内环小区租户小梁、小孙与房东张先生的调解诉求。原来,房租尚未到期,房东却要求租户即刻腾房,租户坚决不同意,随即联系中介询问,不料中介已经人去楼空,根本联系不上。张先生表示,他于2022年与中介签订合同,其中规定每个季度中介需向其支付5000元租金,但每次支付都延迟,自2024年3月至今更是分文未付。按照合同约定,中介未按约定支付租金达15日以上,甲方有权单方解除合同,所以他决定收回房屋。而租户拿出缴费证明表示,他们并没有欠费,这是房东与中

介之间的问题,不应牵连租客。于是,双方互不相让。

针对此事,网格员秦娜娜进行了调查,了解到房东和中介签订的是委托代理合同,她根据民法典有关条款进行了说明:租客已向中介足额支付房租的,其效果与将房租直接支付给房东无异,房东无权清退租客。若房东强行收回房屋,租客可以要求房东退还租金并按合同约定支付违约金。随后,在网格员调解下,张先生向租客退还了一部分租金并支付了一些违约金,租客搬离了该房屋,双方均对这一结果表示满意。张先生随后就此事向法院提起诉讼,追究中介的责任。



## 律师说法

针对此事,山西瀛远律师事务所律师曹志东表示,在本事件中,中介与房东为委托代理关系,适用于民法典第162条:代理人在代理权限内,以被代理人名义实施的民事法律行为,对被代理人发生效力。若房东与中介签订的是委托代理合同,中介作为房东的代理人,其行为由房东承受。此时,租客已向中介足额支付房租的,其效果与将房租直接支付给房东无异,房东无权清退租客。若房东强行收回房屋,则属于违约,根据民法典第

577条:当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。因此,租客可以要求房东退还租金并按合同约定支付违约金。

作为房东,可依据民法典第164条规定维权,代理人不履行或者不完全履行职责,造成被代理人损害的,应当承担民事责任,起诉中介追究其违约责任。

在中介跑路的情况下,租赁双方在网格员协调下,协商达成了解决方案,妥善解决了纠纷。网格员处置方式合理,且分寸得当。

## “12345”一周声音

### 结果反馈

●8月26日市民反映南官坊西巷与南官坊路交叉口东侧有生活垃圾与建筑垃圾。迎泽区政府回复,经与桥东街道核实,此处垃圾已处理。

●8月26日市民反映后北屯西一条后北屯街北侧有生活垃圾。万柏林区政府回复,此处垃圾已清理。

●8月26日市民反映义井东街90号老味道饭店门口有电线杆倾倒。太原电信回复,工作人员已处理。

●8月27日市民反映九院沙河北沿岸千峰南路至晋祠路路段绿皮挡板未固定。万柏林区政府回复,工作人员已对此处绿皮挡板进行处理。

●8月27日市民反映东峰路西太堡街口往北300米绿化带内有树倾倒。迎泽区政府回复,经区园林中心核实,工作人员第一时间到达现场进行紧急处理,现已处理完毕。

●8月28日市民反映张家巷建设南路口高架桥下机动车道有坑槽。市城乡管理局回复,市政公共设施建设管理中心保障二所工作人员已回填处置,消除隐患。

●8月29日市民反映许坦东街许东路口往北路西机动车道有违停车辆影响通行。市交警部门回复,民警已到现场进行核实管理。

●8月29日市民反映迎新路迎新北一巷口西北角人行便道有坑槽。市城乡管理局回复,市政公共设施建设管理中心工作人员已处理。

●8月29日市民反映文瀛公园西门门口每天停放大量共享单车影响通行。迎泽区政府回复,共享单车工作人员已到达现场清理。

●8月30日市民反映滨河西路大王街口辅路桥洞口外立面有墙皮脱落。市城乡管理局回复,经桥梁所工作人员了解核实,现已处置。

### 问题反映

●9月2日市民反映,迎泽区南沙河北沿岸桃园南路口东向西方向下穿人行通道有石墩倒地。

●9月2日市民反映,迎泽区迎泽公园南门口地下车库西出口处有大量积水影响通行。

●9月3日市民反映,小店区红寺街长治路至红寺西路路段,每天有大量车辆违章停车影响通行。

●9月3日市民反映,尖草坪区北中环桥滨河西路口往东50米东向西方向路段有坑槽,存在安全隐患。

●9月4日市民反映,杏花岭区北中环街东中环路至解放北路路段,东向西方向有路灯不亮。

●9月4日市民反映,杏花岭

区解放路北大街口北侧解放路高架桥下,有人敲锣打鼓噪音扰民,希望相关部门核实情况尽快制止。

●9月5日市民反映,迎泽区青年路33号湖滨丽景小区东门门口路面塌陷影响通行。

●9月5日市民反映,杏花岭区红沟南街16号幸福小城北门外有路灯损坏。

●9月6日市民反映,迎泽区建设南路朝阳街口天桥下南向北方向机动车道雨水篦子下陷影响通行。

●9月6日市民咨询,迎泽区并州北路26号太钢集体户属于哪个社区?

郭晓华 整理



秋高气爽气温适宜,正是健身好时机。9月8日,府东街多彩城广场,人们在一起踢毽锻炼。

邓寅明 摄

## 装太满堵住气孔 高压锅“生气”爆发

本报讯(记者 李涛 通讯员 李海燕)9月7日,居民陈女士用高压锅做饭时,突然“嘭”的一声响,锅盖被炸飞,厨房一片狼藉,好在人没受伤。网格员找来家电维修人员,发现是锅内食物装太满,堵塞了排气孔所致。

上午10时许,家住涤纶厂小区的陈女士用一款不锈钢高压锅炖羊肉,肉和水放得多,好不容易才合住锅盖。锅开后,她调成小火,就转身去了客厅。可没多久,厨房传来一声巨响,她意识到出事了。

灶台、地板一片狼藉,锅翻了,盖子被炸飞,到处是散落的羊肉。她被吓蒙了,不知如何是好。当时,和泽苑社区网格员佟泽林在楼道巡查,听到动静后,敲开门询问情况。

弄清经过后,佟泽林去附近销售家电的商铺,叫来维修人员。维修人员检查了高压锅,发现是锅盖

上的排气孔被肉渣堵塞,导致气体无法排出。佟泽林帮忙清理了厨房,又拿来自家的电压力锅,让陈女士暂时先用。

事后,佟泽林咨询专业人士,在网格群给居民发布了“安全使用高压锅小贴士”:为避免意外发生,使用高压锅前应该注意检查锅盖的通气孔是否通畅,安全阀是否完好无损;锅内食物也不要超过容量的五分之四,加盖合拢时,必须旋入卡槽内;煮食物时,开始用大火,上气后改用小火;关火后,安全阀不能马上打开,需等待压力泄掉后方可打开。

## 网格网事