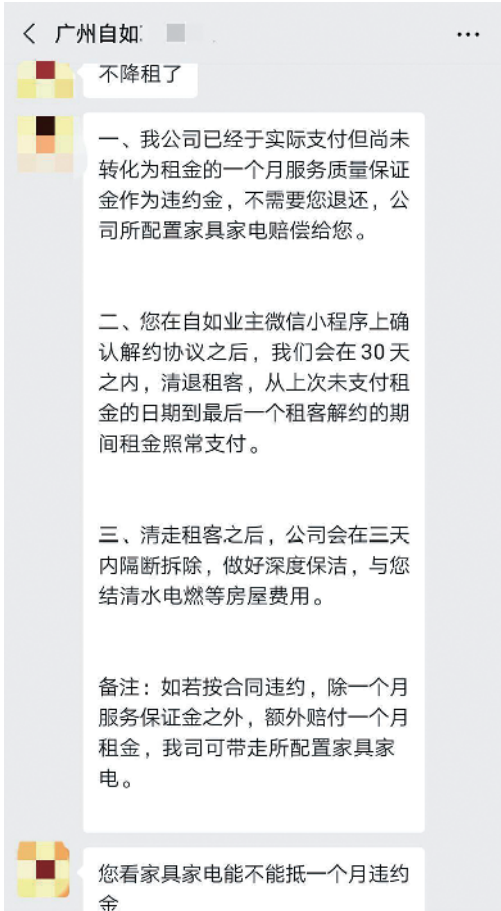


自如公司清退租客、解约业主 长租公寓再爆雷

11 月 5 日,新快报报道了“小鹰找房”“城璞公寓”等长租公寓“跑路”,租客几万元租金“打水漂”后,又有广州业主向新快报反映,自己被自如要求解约,而业主本应获得赔偿的 2 个月违约金却被对方以服务质量保证金和家电家具抵扣掉。不仅业主被解约,租客也遭殃,有深圳租客称自己突然被自如要求搬家,并且以“疫情属于不可抗力”为由不支付违约金。

对此,自如回应新快报记者表示,会按照合同赔偿解约的业主两个月的违约金,但是业主仍需对自如给房屋的装修配置、家居家电给予补偿,在协商后进行折旧结算。另外,自如会给被要求搬走的租客提供自如房进行替换或者赔偿违约金。

■新快报记者 林钢威 实习生 林展仙



业主 被要求降租后又被要求解约

丽姐(化名)在广州白云区有一套闲置住房,去年 4 月底,她把房屋委托给广州自如生活科技有限公司,与对方签订了有效期 5 年的《资产管理服务合同》,由自如出钱装修了房屋并配置了家具家电,再将房屋租出去。

今年 10 月底,丽姐突然接到自如管家的通知,以“受疫情的影响,公司亏损”为由,要求她降房租从原来的近 4300 元降到 3800 元,否则就要解约。当

时丽姐并没有同意。“如果按照合同,自如解约的话我还要赔他装修费,家具家电还会被收走。”丽姐说,她只能跟自如去协商。

几天后,自如管家告知丽姐,不降租了,而是要求直接与她解约,并提供给她两套选择方案:其一,自如已经实际支付但尚未转化为租金的一个月服务质量保证金不需要她退还,该项费用将作为违约金,公司所配置家具家电也

赔偿给她;其二,如若按合同,除一个月服务保证金之外,自如会额外赔付一个月租金,但是自如会带走所配置家具家电。

对于自如提出的解约方案,丽姐虽然觉得很不合理,但自如管家告知她,她所在的这片区域是直接撤场,到时没有自如员工管理了。无奈之下,她只能同意与自如解约,“目前屋内还有 2 个租客住着,我同意解约后,租客就将被清退。”

租户 突然被赶走却不赔违约金

业主“被解约”,租客也同样遭殃。深圳的陈小姐去年 5 月份与深圳自如友家资产管理有限公司签订合同,在深圳市福田区租住了一套 37 平方米的房屋,每月租金加上服务费 4900 多元。

今年 10 月 18 日,自如管家突然联系她,称由于疫情原因自如一直亏损,因此已经跟房屋业主解约,她需要在 10 月底搬走,这让陈小姐猝不及防。“如今租期还有一半的时间,可是自如事先并没有告知我,也没有与我协商。”更让陈小姐气愤的是,对于突如其来的搬家要求,陈小姐没有得到任何的补偿。在她与自如签订的合同中有提到,起租日后房屋资产出租人强制收回标的房屋,甲方(自如,下同)应提前 30 个自然日通知乙方(租客,下同)并

同意支付乙方收回房屋当月一个月租金的违约金的或甲方提前 30 个自然日通知乙方的,有权提前终止本合同、收回房屋,但应收回房屋当月月租金的 100%向乙方支付违约金。

尽管有合同,有条款,自如却称“疫情属于不可抗力因素,所以不支付违约金”。合同中提到,因自然灾害、拆迁、市政改造等不可抗力导致本合同无法继续履行的,或因客观或不可归责于双方的原因需调整房屋现有户型,导致本合同无法继续履行的,本合同自行解除,且双方均不承担任何违约责任,甲方应提供新的房源信息供乙方选择。对此,陈小姐更加难以理解,在疫情最开始的年初,自如不以疫情属于不可抗力为由跟她解约,在今年 4 月底上一期

租约结束后,还让她续租至明年 4 月底,如今却以疫情属于不可抗力为由解除合同。

陈小姐向记者表示,虽然疫情属于不可抗力,但自如亏损并不属于不可抗力,自如试图混淆两个概念以逃避支付违约金。“自如的做法已经构成了违约,需要按照合同约定,承担违约责任。”陈小姐坚定地说,如果不根据合同赔付违约金的话,她不会搬走。目前,自如方面暂无新的说法,不再要求她搬走,也不再对此事表态,陈小姐还住在所租房屋中并按照合同缴纳房租。

不仅是陈小姐,记者在一些自如的维权群、租客群中看到,有不少租客同样“被通知搬走”,而理由不外乎“由于疫情属于不可抗力因素”“受疫情原因导致自如经营亏损”“业主已经解约”等。

律师说法

用疫情作借口 逃避违约金很难成立

广东保典律师事务所合伙人、公益律师廖建勋接受新快报记者采访时表示,根据合同约定,自如违约解除合同,业主可以要求自如赔偿两个月的违约金。因为自如主动违约解除合同,所以自如没有权利要求业主赔偿装修损失和家具家电的损失。而按合同规定,家具不属于业主所有,自如可以将家具运走。

不可抗力是指不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况。自如公司是否亏损、亏损是否和疫情有关,需要自如公司提供证据证明。租客 4 月底与自如公司续订租房合同,而全国疫情暴发是在 2020 年 1 月底,到 2020 年 4 月底续订合同时疫情已经得到控制,全国范围内开展复工复产。而且疫情对租赁合同的标的物并没有影响。自如公司以疫情作为不可抗力的理由,很难成立。自如公司应当全面严格履行租房合同,否则需按照合同约定,承担违约责任。

如果自如不支付违约金,租客可以跟自如方面进行协商处理;也可以向消协提起投诉,让消协介入调解;如果无法达成调解和协商,租客也可以向人民法院提起诉讼,要求自如赔偿损失和支付违约金。

自如回应 按照合同赔付违约金或提供其它房屋替换

11 月 5 日,广州自如生活科技有限公司品牌公关经理古琦先回应新快报记者称,受疫情影响,现在长租公寓的行业收益不好。他表示,如果最终无法达成一致,自如不得不发起单方面违约提前终止合作的请求,但同时也会严格履行违约责任,补偿两个月租金。如果业主和自如的合同期未届满,自如提出解约,业主仍需对

自如给房屋的装修配置、家居家电给予补偿,由于每个房源每个业主情况都不尽相同,自如会跟每位业主沟通协商,进行折旧结算。

对于要解约的广州租客,自如有两套解决方案,提供另一间自如房进行替换,并且提供租赁优惠进行租客安置,优惠幅度大于等于租客原有房子一个月租

金,租客可以在 30 天内选房并且搬离,提前搬离会给予 300 元-500 元的服务费补偿。如果租户不想再继续住自如房,经过沟通也会赔付违约金。对于深圳的租客,深圳自如友家资产管理有限公司公关人员燕玲回应记者称,会为用户友好协商多种居住方案,最终确实找不到合适房子按合同进行。