

# 不按时交房租甚至失联 搬走后也不办理交接 遇“老赖”租客，房东怎么办？

近年来，因租客未按时交房租甚至失联，引发的租房纠纷频发。有的房主在租客长期拖欠房租后试图强行破门换锁，却可能被“恶意索赔”；还有的租客欠房租后失联，或者不配合房东办理房屋交接手续……当出现这些情况时，房东应该如何处理才能合法维权、尽量减少损失呢？记者结合典型案例进行了采访。



CFP供图

## 案例③

### 房东拒不收房 致损失扩大

发生拖欠房租纠纷后，如果房客已经搬离，但房东因为屋内物品有损毁或者房客未配合办理房屋交接手续，不去主动接收房屋，致使损失扩大，这种情况下应该如何处理呢？

北京二中院联合北京市住房和城乡建设委员会发布了一起典型案例。刘某将涉案房屋出租给薛某作为居住使用，后因长期未收到租金，达到合同约定的解约条件。2021年9月3日，刘某向薛某发送了“解除合同通知书”，并要求薛某于9月10日之前搬离涉案房屋。后双方协商未果，薛某于9月17日搬离涉案房屋并微信告知刘某，但未按要求与刘某办理房屋交接手续。刘某以薛某未办理房屋交接手续为由一直未收回涉案房屋。但刘某直到5个月后才向法院起诉的时候，才在法院的主持之下于2022年2月份对涉案房屋进行交接。

刘某提起诉讼，要求薛某支付2022年2月之前的房租及占有使用费。薛某抗辩称其已经于当年9月17日搬离涉案房屋，不应支付之后的房租或占有使用费。

法院审理后认为，对于刘某主张的过高的房屋占有使用费，系刘某未采取适当措施导致的扩大的损失，法院不予支持。

## ■风险

### 房东不守约自担损失

业主因双方未办理正常交接手续、房屋内有其他损失等种种理由，在发生纠纷、房客已经提前通知搬离的情况下，不去主动接收房屋，使得自己的损失扩大。这种扩大后的损失，应由房东自行承担。

针对刘某提出的“要求薛某承担直至起诉时全部房屋占用费”的诉求，法院认为，虽然双方未办理交接手续，但刘某作为守约方，也应当在薛某搬离后采取适当措施防止损失扩大，及时收回涉案房屋。原告的行为客观上放任了损失的扩大，不得就扩大的损失请求赔偿。

## ■支招

### 先收房再处理纠纷

在出租人明确要求解除合同并要求承租人搬离租赁标的物的情况下，如承租人已实际搬离且将搬离的情况告知出租人，即使未依约办理交接手续，出租人亦应当及时收回租赁标的物，防止损失扩大。

当然，如果是房屋被破坏，业主也可收回房屋，但在房屋交接时对于损坏的部位应进行双方确认，可采用拍照、录像、书面签字形式确定，保留证据，以便日后起诉。如果承租人不认可业主所称部分是其损坏，可采取录音、录像方式保留证据，并在双方交接单上写明异议情况。房屋损坏的费用可在租赁合同纠纷案件中一并主张，也可以另行起诉。

据《北京晚报》

## 案例① 欠租三月房东想“换锁赶人”

截至本月初，胡女士已经连续3个月没收到租金了。为了孩子上学方便，胡女士一家在市中心租房居住，自家位于朝阳区的一套房子出租，收到的租金用于补贴在市中心的租房支出。如今，收不来房租的胡女士只能另想办法。现在，每次临近月初收房租的日子，胡女士的血压都要直线飙升，一想到租客的各种推托，甚至只要想到“房租”两个字，一股郁闷、窝囊的感觉就涌上心头。

“之前连续两个租户都提前退租了，我把租金降低了一些，好不容易把房子租出去了，想不到却碰到了这种麻烦。”胡女士说，近一年的时间里，她一直在与租户为了拖欠的房租交涉。当初撮合交易的中介公司业务也帮着一起催，却毫无效果。算起来，被拖欠的房租已近3万元。在胡女士展示给记者的微信聊天记录里，到处都是“今晚就交”“明天就给”“20号之前肯定到账”等说辞，可这一个个承诺最终都未兑现。“最开始还是‘很快就交’，再催几次，对方干脆直说‘经济困难，没钱’。”胡女士抱怨。

租客一直这么拖下去也不是办

法，胡女士曾想过“下策”：“实在不行，我就拿着房产证，找开锁公司，去把锁给换了！”却又担心，万一租客闹起来，称家中细软在开锁时丢失，说不清楚。

## ■风险

### 自行换锁最怕“说不清”

“如果胡女士直接去开锁、换锁，反倒可能使自己处于法律上的不利地位。”通州法院法官助理王妍说，强行驱逐租户存在一定风险：如果租赁房屋内有租户的个人财物，在租户不在场的情况下，出租人自行清理，很多细节不一定能说得清楚。换锁之后，租户失去对房屋的掌控，这之后的事情，绝不是“房东出具一份录像，证明自己换锁时没有进门”就能说清楚的。毕竟，这次没有进门，但是房屋已经处于房东的控制之下，如何排除在无录像的情况下进过门？王妍介绍，这种情况下，租户可能会提出自己遭受了损失，要求出租人承担财产损害赔偿的责任。特别是此时租赁房屋内的各种财物，出租人和租户并不会实时清点确认，并由出租人自行清理。这就导致可能会存在租户恶意索赔、出租人恶意清理的情况，

导致双方纠纷更加复杂。

## ■支招

### 应先解除合同再起诉

有业主想要报警求助，由民警见证换锁过程。但记者致电朝阳、东城、通州等多个派出所，得到的回答较为统一，“此事项非警方职责，建议当事人之间协商，协商不成可向法院起诉”。那么，房东遇到房客不交房租的情况，标准的处置流程应该是什么？

王妍介绍，房东第一步要向租户明示，要求解除合同，具体可以通过微信、短信告知，或电话录音形式告知，以便保存证据。在起诉之前，房东还应收集诸多证据，包括租赁合同、租户交付费用转账凭证、房屋所有权证等。证据齐全后，公民即可前往房屋所在区的法院或双方约定管辖地法院立案大厅立案，或通过法院立案小程序远程立案。案件立案后，法院会询问原告是否接受调解。王妍表示，考虑到现在司法流程较长、案件众多、开庭日期往往要排上许久等客观因素，建议公民在矛盾尚未激化的情况下接受调解，尽快解决问题，减少经济损失。

## 案例② 商户欠租后失联被索赔

和胡女士近3万元的损失相比，通州法院于2023年年底审结的一起同类纠纷中，位于通州的某商贸公司损失更加惨重。

2020年开始，甲商贸公司将位于一家大型商业综合体中面积为180平方米的房屋租赁给王某，用于经营婴幼儿游泳，最初租金为每年19万余元，第二年起升至22万余元。合同约定若逾期支付相应费用累计超过15天，则甲方有权解除合同。签订合同后，王某的企业遇到经营困难，屡屡拖欠租金，双方又于2021年年底签订了《补充协议》，商贸公司提供部分优惠，王某承诺于2022年年中将全部拖欠费用一次性补齐。

在案证据显示，王某在合同签订后，共交了8万余元租金，其余费用一直未交。2022年6月，甲商贸公司因始终无法联系上王某，提前收回了房

屋，并随后向法院起诉，要求判令王某赔偿租金、违约金、律师费等各项损失共计23万余元。

## ■风险

### 当心被判单方面解除合同

在这一案件中，尽管合同会有“未交纳费用达××日，合同解除”的约定，但房主千万不要认为，“合同解除”的效力由此自然而然就生效了——此时在法律上并不直接认为合同已经解除。出现承租人不交房租的情况，出租人只是享有合同的约定解除权或法定解除权。但约定或法定合同解除权的解除条件出现后，并不当然发生合同解除的效力。

如果出租人强行驱逐租户，提前收回房屋，有可能在法庭上被认为是单方面解除合同，可能存在赔偿违约金的风险。

## ■支招

### 求稳妥需做两个“公证”

对于租金额较高的大面积商业、办公用房的租户失联、拒不“腾房”问题，比较稳妥的方式是采取“租赁合同公证+证据保全公证”的做法，即出租人和承租人在订立租赁合同时，双方共同向公证处申请办理租赁合同公证。一旦出现欠租不腾房，而且租户失联情形，出租人可向公证处申请证据保全公证，合法的“强制清场”失联承租人遗留物品。

在双方办理过租赁合同公证的情况下，出租人在承租人无力支付租金、不腾房且失联情形下，可依据合同条款申请公证机构采取证据保全的方式清点腾空物业内的财物。在此过程中产生的公证费、搬运费、保管费等费用可通过起诉的方式向租户主张。