

# 突然涨房租,常德一店主指房东敲诈

律师:“店铺转让费”无明确法规规定,如何转让、转接店铺才安全

文、图:今日女报/凤网记者 陈炜

常德人黄友金花了近15万元,取得了长沙一家旅馆的经营权。但仅仅15个月后,他就遭遇了一连串的变故:房东突然要求涨房租,不给就不允许他继续经营;迫于无奈,黄友金将旅馆低价转租给别人,又不得不接受房东提出的“给9000元转让费才可以转租”的条件。更让他窝火的是,他自认能证明房东“变相要挟敲诈”的收条,最终被法院判定为“系双方合意之结果”。

其实,在我们的生活中,有时也会遇到类似的需要对房屋、店铺进行转让和转接的情况。如何才能维护自己的合法权益?今日女报/凤网记者采访了多名律师,请他们一起来支支招。

## 记者调查

### 房东:合同未到期不退押金,超额费用为“好处费”

面对黄友金的不满,房东谭凯祥有自己的说法。他告诉今日女报/凤网记者,自己之所以没有将2000元押金退回,是因为黄友金没有履行完为期3年的租赁合同。“如果合同期限届满,房屋又没有重大问题,我会

全额退还。而且,他将旅馆转出后,我也将押金条当面撕毁了。”

至于黄友金提出的要交9000元自己才准他将旅馆转让一事,谭凯祥如此解释:“转让费仍然是合同中写明的2000元,我没有抬价。之所

以要他交9000元,除合同约定的押金和转让费外,多出来的5000元是他为了能让旅馆顺利转让出去,便要求我别将旅馆经营不善的事告诉对方的好处费,但里面的具体细节,目前不方便说明。”

### 长沙市雨花区人民法院:谁主张谁举证,变相要挟证据不足

长沙市雨花区人民法院的一名夏姓法官告诉记者,对于黄友金提供的房东谭凯祥写下的转让收条,并以此证明自己遭到对方变相要挟

敲诈才得以交予高额转让费的说法,法院认为其没有充足证据予以证实。“因为,根据我国《民事诉讼法》的相关规定,当事人对自己提

出的主张,有责任提供证据。但这张收条只能证明双方就转让费用达成一致意见,且黄友金也没有给出其他证据证明。”

## 律师观点

### 收条可证房东违约

海永恒(湖南一星律师事务所律师)

黄友金与谭凯祥签订的租赁合同合法有效,双方应该按照合同的约定履行义务。在本案中,无论黄友金所述房东有意抬高转让费是否属实,除房

东撕毁的押金条外,其写下的收条已经能证明收取7000元转让费一事,这已经与合同内规定的转让费用相冲突,由此已能表明房东违反了合同。

至于房东谭凯祥提出的超额费用为“好处费”

的说法,从长沙市中级人民法院以及雨花区人民法院下达的判决书中来看,并未显示谭凯祥有提供证明自己说法的证据,这显然不符合我国《民事诉讼法》“谁主张谁举证”的规定。

## 律师支招

### “店铺转让费”无明确法规规定,签订协议须谨慎

林小兵(湖南纲维律师事务所律师)

关于店铺转让费,看起来其起意是下家弥补给上家因转让所蒙受的损失的补偿,一般是承租者向承租者收取,有“上家非法做二房东”之嫌,当然,也有由房东收取的。费用的高低主要取决于原、承租者对门店本身获利能力的认知和市场供

求关系。

但要特别提醒的是,目前,我国的法律法规还没有可以依附的明确规定能够干预此事。就一般情况来说,我们将这理解为商业活动中“一个愿打一个愿挨”的事情,只有通过承租方和承租方自己讨价还价来定:需不需要转让费、付多少转让费。

我的建议是,在将

店铺成功转出前,最好把房东也请来,让三方一起协商、谈判,这里面就牵涉到一些谈判上的技巧。当三方意见达成一致时,承租方最好再仔细查询、督办由房东出具的店面租赁许可,待确认无误后再与承租方签订书面转让协议,并与房东签订新的店面租赁合同。

### 承租店铺分“三步走”

杨帆(北京中银长沙律师事务所律师)

首先,接铺前应联络店主询问转让店面的大致状况,要和收取转让费的前经营者谈好条件,比如续约时间有多长,合同到期后是否可以续约等,还可以找有经验的朋友一起去看,以此得到商圈评估。

其次,接铺时对不实的转让借口要特别注意,一定要与房东确认租期,水电、电话等日常设备须请转让店主协助更新。

最后,值得一提的是,有些房东在出租门面时,会禁止承租者转让,如果租到这类商铺,会产生许多麻烦。所以,

事先最好能提前了解房东的性格,如是否友善、好说话等等,事后要和房东处好关系。当决定要签约时,一定要问清楚房屋契约、营业登记的转让、设备的好坏程度等,最好与房东、转让者一起签订转让协议,将资产清单、售让权利范围写清楚。

## 事件回顾

### 承租旅馆,遭遇房东“变相要挟敲诈”

过去半年里,59岁的黄友金(化名)过得很郁闷。“不光输了钱,在法院还输理!”3月13日,他告诉今日女报/凤网记者,从去年7月25日至今,自己和房东谭凯祥的房屋租赁合同纠纷一案,经由长沙市雨花区人民法院、长沙市中级人民法院接连开庭审理,但他都败诉了。



黄友金向记者出示曾与房东签订的房屋租赁合同。

转出去,即便自己亏了9000元也算了。黄友金说,就在他将要签订转让合同时,变故又生。

黄友金说,在得知自己将旅馆转出去之后,房东谭凯祥又一次反悔了。“一是我说我

之前交的2000元押金不能退转第三方(即旅馆转让后,房东不准予第三方将押金交由承租方黄友金,且房东也不退还承租方押金——编者注);二是要我交9000元转让费才同意转让,而之前我们的合同协议里明确写明只收2000元转让费。如果不照办,他就不允许我转租,且立刻不许我经营旅馆。”

无奈,黄友金只得答应房东的要求,但他也要对方开具了一张收条,写明:“收到转让二、三楼客房部费用7000元整,如本次没有转让成功,全额退还。”

黄友金好不容易将旅馆转让了出去,但越想越气的他,最终还是决定向法院起诉。

不过,法院并没有支持黄友金。3月13日,记者在黄友金递交的《民事判决书(2013)雨民初字第3373号》文件中看到以下内容:“经审理查明,根据双方签订的《房租租赁协议》约定承租方在租赁期内,提前通知出租方,可转租给第三方,但须付给出租方转让费2000元……现原告主张答应被告收取9000元转让费系受到被告胁迫,故应对此承担举证责任。本案审理中,原告未提供相关证据,故原告该主张本院不予支持……”

而且,在法院审理过程中,那张在黄友金看来足以证明房东违反合同、变相要挟敲诈的收条,最终被法院判定为“系双方合意之结果”。

对于法院的判决,黄友金表示将继续向湖南省高级人民法院申请诉讼,为自己讨个说法。事件如何发展,今日女报/凤网也将持续关注。

这让黄友金很窝火:“明明是房东违反合同在先,法院反而判我输!”

原来,2012年7月,为了让孙子安心读书,家住常德澧县的黄友金来到长沙陪读,并在孙子就读的学校附近找了个门面,做起了旅馆生意。

“这旅馆是由原来的老板和房东商议后改建的,但因为生意难做,才想着要转让。”黄友金说,旅馆有两层,家具电器配备齐全,自己花了14.8万元的转让费才拿到了旅馆的经营权。

随后,黄友金又与房东谭凯祥签订了时效为3年的《房屋租赁协议》,里面除写明需缴纳的押金及租金数额外,还提到:“合同签订三年,前两年按限定租金付给出租方,第三年随行情而定……承租方在租赁期内,在提前通知出租方后,可转租给第三方,但须付给出租方转让费2000元;承租方转让给第三方后,押金同时转让给第三方……以上条款在合同期内双方不得更改。”

尽管签了合同,但一年零三个月后,变故来了。

2013年10月5日,房东谭凯祥告诉黄友金,称要涨房租,还说“如果不同意,合同到期后就收回房屋”。

明明约定了前两年不涨房租,如今房东反悔,这让黄友金非常不情愿。但如果不照办,房东就不把房子租给自己了,旅馆生意就可能打水漂。左思右想,黄友金决定将旅馆及时转手。

之后的两周时间里,黄友金到处发传单,最终,他与一位陈姓老板达成了转让意向协议,并以13.9万元成功转出。

按照黄友金的想法,只要能将旅馆