

稿件来源：北京法院网

作者：刘娇娇

近期,互联网分期租房盛行于租房市场。由于租房特别是租住长租公寓的主要是刚刚步入社会的年轻人,收入有限但却有租房刚需,能够通过互联网平台签约分期付款,因此能够低成本解决租房需求自然使得很多年轻人愿意去尝试。一些住房租赁中介公司也看到该市场的潜力,纷纷与资金方合作,通过提供分期租房业务打开融资渠道,获取资金占据房源。但目前由于监管的缺位,使得互联网分期租房存在诸多风险,一旦资金链断裂,多方主体利益均将遭受损失。海淀法院法官助理总结涉互联网分期租房类案件的特征及风险,并提出建议,以期引起各方注意。

租房中介公司卷钱跑路,法院判其承担违约责任

A公司为互联信息技术服务A平台的所有者,通过A平台,向有分期付款需求的客户提供分期支付房屋租金的服务。B公司为一家租房中介公司,其客户为有租房需求的群体。2016年2月29日,A公司与B公司签署了《“会分期”合作框架协议》,约定由A公司为B公司的租客提供房租分期服务;A公司、B公司和租客三方签订《分期服务协议》,约定由A平台推介的资金方C先行垫付租金至B公司指定账户,之后租客偿还借款,并由B公司或租客向A公司支付服务费。同日,B公司股东黄某与A公司就《“会分期”合作框架协议》签订《保证合同》,约定黄某对B公司的全部债务承担连带保证责任。

截至2018年4月22日,A公司已按约提供了互联网分期服务并垫付了租金,但1166份《分期服务协议》中的租客违反约定不再偿还借款。2018年5月2日,A公司与案外D公司签订《债权转让协议》,将《“会分期”合作框架协议》项下对B公司的全部债权转让给了D公司。目前B公司及其担保人黄某未向D公司退还任何款项。D公司曾怀疑B公司涉嫌虚假骗贷而向公安部门报案。经侦查,房屋租赁及中介服务确实存在,不构成虚假骗贷,故未予立案。

原告D公司向法院提出诉讼请求,要求B公司退还房屋租金、偿还服务费并支付违约金合计7053570.74元;并要求B公司支付逾期违约金;黄某对上述款项的清偿承担连带责任。庭审中,D公司向法院提交了《“会分期”合作框架协议》,保证合同,债权转让协议,以及涉案1166份分期租房协议。B公司及其担保人黄某经公告传唤未到庭,法庭依法缺席审判。

法院经审理后认为,第一,B公司未依照约定向A公司如期付清所欠房租,构成违

约；D公司受让债权后通知了债权转让事项，但B公司未向其履行还款义务，应当承担相应民事责任，退还房屋租金。第二，依据《“会分期”合作框架协议》中的约定，租客需向A公司分期还款并支付一定的服务费用，涉案1166份分期服务协议中除了一份协议未约定服务费条款外（该协议对应服务费130元），其余协议均约定B公司就租客在借款合同或贷款合同项下的分期还款及服务费承担担保责任，该担保责任不因相关债权的流转而失效，故B公司应向D公司支付服务费（扣除130元）。第三，对于要求B公司支付逾期违约金的诉讼请求，A公司与B公司并未对逾期违约金作出约定，在部分分期服务协议中，虽对逾期违约金作出了约定，但该条款内容系租客违约应向A公司承担的违约责任，而非约束B公司的合同条款，故B公司无需向D公司支付逾期违约金。第四，对于黄某应否承担连带保证责任，本案中，A公司将涉案合同债权转让给D公司超过了黄某的保证责任期限，D公司亦未提交证据证明在保证期间内，故黄某免除保证责任。

法官提醒：

一是加快推进网上信贷的立法工作。互联网分期租房的长期发展需依赖于良好的租赁市场秩序和完善的监管制度环境。目前，法律法规层面对互联网分期租房业务缺少明确的规定，对杠杆亦没有限制。对此，需建立起完善的信贷消费法律体系和大数据分析体系，以实现创新性金融产品 in 租房领域合法合规的发展。

二是加强对租房市场的持续监管。政府职能部门应制定相应行业规范与监管细则，着重监管租金分期而产生的“资金池”问题。建议可把P2P备案治理、银行资金托管等成功经验运用到互联网分期租房市场上来，加强稳定租金价格的监管，改善房屋证券化产品的制度和结构，严控租赁公司利用房屋分期所获取的资金进行恶性竞争抢占房源。

三是加强互联网分期租房风险的防范宣传。租客在租房时应选择正规的租房中介公司，签约时要特别留意租赁合同中有关付款方式的约定。如果选择分期付款则要认准有资质的平台，并仔细阅读借款金额、贷款利率与期限、违约责任及解除条款，确保自身退租或中介跑路时的退出机制。如出现中介公司隐瞒真实情况涉嫌民事欺诈的行为，可依法申请变更或撤销合同，维护自身合法权益。