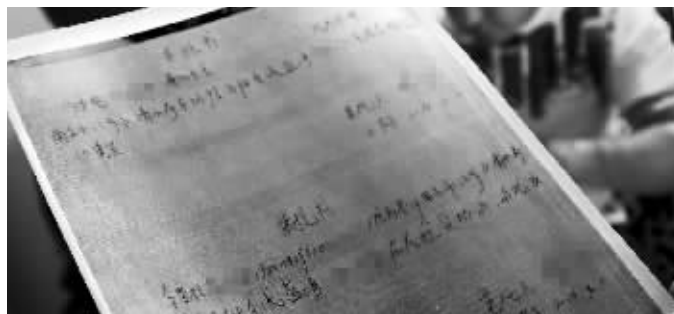


近日,澳大利亚人大勇(化名)在南京遇到了点麻烦事。他在江宁拥有一套房产,去年回国期间,大勇请岳父看管。今年4月11日,回南京办事的大勇,却意外发现房子已出租给别人了。

租户程女士表示,大勇的岳父出示了签有“大勇”的委托书,自己才敢通过中介租下这套房子。大勇一听,郁闷极了:“我没签过字,请你们搬走。房产证上是我的名字,他没有权利把房子租出去!” 实习生 徐萌 现代快报记者 马乐乐 付瑞利



本版摄影 现代快报记者 徐洋
老外称委托书上的签字是伪造的

老外女婿 PK 南京岳父

离开南京半年,房子被岳父出租,洋女婿和岳父一家“杠”起来,还闹到了派出所
最后租客让步答应搬出,租房纷争才平息下来



澳大利亚人大勇(右)和他的朋友与中介公司交涉

冒出个租客,老外房主进不了家门

大勇来中国7年多了,做过英语教师、酒店餐饮部经理等工作,2008年和南京姑娘小崔结婚,并育有两个孩子。

去年1月,大勇在南京江宁区清水亭东路的金域蓝湾小区,买了一套160多平米的房子。他说,总价300多万,自己首付60%,然后在银行贷款150多万。

昨天,现代快报记者看到这套房的房产证上,所有者一栏只有大勇一人。房产证上为何没有妻子的

名字?“我自己买了这个房子,房产证上是我自己的名字。”大勇说。

去年10月,大勇夫妻俩去了澳大利亚。他说,临走时,自己把钥匙交给了岳父,“当时正在装修房子,工人进进出出,需要他帮我看着。”不过,大勇称,尽管已是一家人,但并不了解这位中国岳父。

今年4月11日,大勇回南京办事。当他来到位于江宁的房子,想输入密码开门锁,却发现密码换了,里面还住着人。“对方问我‘你

是谁’,这太搞笑了吧!我是房主。”因为进不了房子,大勇非常着急,便报了警,希望警方可以帮他拿回自己的房子。

门外突然来了个自称是房主的外国人,还要赶她走,租户程女士也是一头雾水。她表示,自己是通过中介与一位姓崔的先生签了正式合同,并一次性支付了半年的租金37200元租下这套房子的。提供服务的中介,也收取了3100元的中介费。

岳父伪造委托书把房子出租了?

“租房时,崔先生说房主不在。但他拿出一份委托书,显示大勇委托岳父,代理租房事宜。”程女士说,崔先生是大勇岳父的弟弟。

听到“委托书”,大勇笑了。他拿出一份复印件给记者看,称自己根本不知道这张所谓的委托书是什么意思,并且上面的签名,也不

是自己写的。

不过,房产中介一名工作人员却表示,大勇的老婆小崔,否认了大勇的这种说法。他给记者播放了小崔发来的多条语音微信,大概意思是:大勇确实在委托书上签了字,父亲把租金收来后交给了自己。所以,程女士没必要搬走,可以继续住在这里面。

“这张委托书那么潦草,又没有经过第三方公证,谁能说清楚它的真假?”现场,大勇的朋友陶先生忍不住发言了。他称,不管怎么说,房主是大勇,没有收到租金,没有授权给谁把房子租出去,所以,程女士必须搬走。另外,他还认为房产中介没有尽到审核责任。

警方调解,租客答应两天内搬出

作为大勇的代理律师,江苏圣典律师事务所的律师许利表示,如果委托书是真的,那么程女士可以继续租住在这套房子里。如果是假的,那么大勇就有权让其走。可是,双方不可能为了这点事情,去走法律途径。程女士也是一肚子苦水,向大勇提出“反正房租是你们家里人收的,你退给我5个月的房租,我就搬走。”可是,大勇坚称,自己没有见到这笔房租。

昨天下午,大勇及其律师许

利、程女士、中介三方,闹到了派出所。经过一番调解,程女士最终决定让步,“我实在耗不起了。”程女士答应,两天之内搬离这处房子,钥匙交给大勇,并向当时出面出租房子的崔先生要回房租。

房子出租问题上,大勇为何会与妻子及其家人出现这么大的分歧?现代快报记者与小崔的父亲取得联系,但对方匆匆说了几句含糊不清的话,就挂掉电话。对此,许利透露,其实他们之间存在房产纠

纷,并且崔家人已经把大勇告上法院,要求分割房产。

“房产纠纷只是租房这件事的背景,没有直接联系。”许利称,这套房子是婚后买的,如果无特别约定的情况下,就属于大勇夫妇的共同财产,小崔也是有出租权的。从这一层面来说,不管委托书是真是假,只要小崔“事后追认”,答应出租房子,那么程女士就可以继续住在里面。“好在程女士让步了,否则大勇的麻烦还真不小。”

延伸

老外买租房观,跟咱有啥不同

虽然大勇与租客纠纷的真实原因还不明了,不过在买租房的事儿上面,老外跟咱的很多想法确实有所不同。现代快报记者了解到,真正在南京买房的老外不多,更多的老外还是习惯租房,但不管是买房还是租房,老外首先看重的是楼盘的安全和物业服务,“契约精神”也更为看重。

买房的老外多不多? 很少,要么买高端住宅要么租房

据了解,南京一些高端别墅中有老外业主的身影,例如山河水、绿城玫瑰园、玛斯兰德等。高端公寓也有,南京守正顾问营销有限公司总经理马达表示,他操盘过的长发中心、长发曦和、水晶蓝湾都有老外买房的记录。博特置业总经理柴豫平说,在银城东苑以及仙林的部分楼盘,也有韩国人买房的情况。

“总体来说,老外在南京买房的情况还是很少的。”马达说,多年前他在上海城隍庙附近一家楼盘工作时,那家楼盘有20%的买房人是老

外,而南京的国际化程度远远不及上海,老外业主的人数很少。

柴豫平表示,一般外国人到南京来工作,3—5年的外派已属时间较长,如果没有兼具投资的考虑,他们不会考虑买房,更多地会选择租房,因此外国人买房的动力并不强。

但柴豫平发现,如今老外买房的比买房的多,“近年来不少曾经在银城东苑和城中、仙林买房的韩国人,开始卖房而不是买房,这可能与他们认为投资已经获利较多有关。”

老外是怎么买房的? 看重物业服务,会要求修改购房合同

买房的少归少,老外买房的要求一点不低。柴豫平介绍说,小区的安全性是第一位,一般要求小区物业有严格的管理,物业服务的软件硬件都必须到位;老外喜欢健身,最好有会所提供运动场地;老外也需要社交,如果购买和租赁二手房的话,一般要求小区已经有老外入住。既然要求高,很明显老外看得上的房子都不便宜,而且绝大多

数是一次性付款。

与市民参加开盘时,被售楼小姐“围攻”催着尽快签字不同,老外对买房时的流程格外看重。江北一家别墅楼盘的营销负责人表示,两年前有老外来电说要看房,结果人家带着精通英语的中国律师来,硬是把几十页的购房合同一条条看过,之后提出了一些修改条款建议,双方来回沟通了近10次才成交。

老外买房有什么门槛? 等同于外地人在宁购房

记者咨询南京房地产产权交易登记中心了解到,在2011年限购令之后,老外买房的政策等同于外地人在宁购房,即能够提供1年以上(含1年)纳税证明或社会保险缴纳证明的老外,可申购1套住房,不能购买第2套住房。

“如果是购买新商品房,则要求楼盘本身有外销证。”鸿信地产营销总监李键坤介绍说,一般高端的楼盘会考虑到有关部门去申请外销资格。他表示,如果老外需要办理住房贷款,也只能使用外资银行贷款。

租房观念有哪些不同? 东西坏了房东修,地暖空调是“标配”

南京这儿将房子出租后,房东往往会当“甩手掌柜”,出租屋有了小毛病,都是由租客自己去维修。但这个观念在老外那儿就行不通了。柴豫平说,老外认为租房就该像住酒店一样,任何东西坏了都是该由房东负责维修,过去一些房东认为把房子租给老外能挣更多的钱,结果真的租给老外之后,发

现为了维修物品而耗费的精力会有些“伤不起”。

还有,不管是市面上常见的“精装”还是“简装”,在租房的老外眼里基本是“负分”。熟悉涉外租赁的中介都知道,地暖和中央空调是老外对房屋装修的“标配”,硬装反而需要简洁点。另外,烤箱和洗碗机也是欧美人日常生活必须要配备的。