

## 听信『高租金』买家想解约被索赔28万元



高启红准备购买的商铺，目前出租给他人经营鲜肉生意。

“总价143万元的商铺，冲着每月9000元的租金回报买下来了，实际租金每月5000元都不到，我觉得受到了欺诈。”8月18日，58岁的成都市民高启红向封面新闻求助报料平台反映，因商铺租金与中介、房东宣传的不符，她想要解除合同被拒，房东还以违约为由向其索要28万元违约金。

而房东李女士称，商铺租赁情况、租金信息完全真实，“买家就是想要单方面毁约，还不想承担违约责任，故意找茬。”

## 买家

中介称月租金9000元 一打听只有4000多元

8月18日下午，高启红带记者来到陷入租金争议的商铺。商铺位于锦江区东城菜市场，产权面积82.91平方米，目前出租给他人经营鲜肉生意。

高启红介绍，8月7日，成都领房科技信息服务有限公司的中介人员向其推销了这套急售商铺。次日上午，中介人员带她来看房，当天中午，她就决定买下。“我多次跟中介、房东、租户确认，他们坚称从2023年起，月租金一直是9000元，而且说铺子很抢手，很多人都在看，让我抓紧定下来。催促之下，我就签了《房屋买卖合同》，并支付了5万元定金。”高启红说，自己投资这间商铺就是看中了高租金，当时房东李女士还提供了份租期为2025年7月1日至2026年6月30日的租赁合同，以及一张落款为2025年6月20日的收条，上面注明收到半年租金5.4万元。

“下午回去，我跟一个从事房产中介的朋友说买了铺子，他说这间商铺之前挂在网上出租，月租金才5000元，说我受骗了。我赶忙到菜市场打听，大家都说那间铺子租金只有4000多元。”认为租金信息存疑的



中介向高启红推荐商铺的聊天记录。受访者供图

高启红，要求房东提供近3年的租赁合同以及租金转账流水，遭到拒绝。

“回想之前看房交易的过程，我认为租客、中介、房东三方串通对我进行欺诈。”高启红以租金虚高、受到欺诈为由，向房东提出解除合同被拒绝。房东依据买卖合同，以违约为由向其索赔28万元。

## 调查

房东称租金真实 无法提供近年租赁合同

那么，现在的承租人究竟是以什么价格租下的商铺？记者向承租人提出采访，她表示“不晓得，那是她们买卖双方的纠纷，跟我无关”。

记者以租客身份在市场内走访了解，一名在此经营多年的商户表示，“那一排几个铺子面积差距不大，月租金大概是3000元到5000元。”

给高启红推荐店铺的中介丁先生向记者表示，中介是基于房东提供的信息促成交易，对于买家提出租金虚高的质疑，他说：“如果认为租金有假，可通过法律途径起诉，我们会全力配合。”记者询问，是否对租赁情况的真实性进行过核实，丁先生回应：“作为中介，我们没有义务去核查。”

针对租金争议，房东李女士表示，“是买家单方面

想毁约，故意制造问题”，并强调“租金完全真实”。李女士称，2023年，她从某公司接手商铺，“当时这个租户就在租了，我一直是续签，2023年的时候租金低一点，2024年、2025年一直租的9000元。”关于近几年的租赁合同以及转账流水，李女士说：“没有保留失效合同的习惯，今年6月要卖商铺时才重新与租客签合同。收租金一部分是转账，一部分是现金交易，提供不了完整的流水。”

高启红告诉记者，她目前的诉求为解除合同，并返还5万元定金，“他们欺诈在先，28万元的违约金肯定是不合理的，我准备去法院起诉。”

## 律师说法

若能证明欺诈 可请法院撤销合同

针对高启红的遭遇，四川一上律师事务所合伙人林小明律师说，根据民法典规定“一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销”，若购商铺者所举示的证据能够证明房东进行了相应欺诈，那么可以请求人民法院撤销合同。

此外，依据法律规定，若购房者能证明中介与房东串通进行欺诈，损害其利益，同样可以请求人民法院撤销合同或确认合同无效，并且“无效的或者被撤销的民事法律行为自始没有法律约束力”。但结合本案实际情况以及法律规定，要认定合同无效具有一定难度。

“对于租金实际情况，可以根据价格法的规定，参考同等地段同等面积铺面的租金以确认相关租金是否合理。”林律师说，如双方最终达不成一致意见，可通过法律途径解决。

华西都市报-封面新闻记者 叶海燕 实习生 王含君 摄影报道

## 1.5米宽土路 为何只硬化了0.8米？

资中县归德镇相关人士回应：严格按照设计施工，正研究解决办法

今年7月29日、8月7日，有网友两次在问政四川平台上反映资中县归德镇官斗山村便民路建设问题，称该村一条1.5米宽的土路，只硬化了0.8米，农耕物资运输极为不便。对此，不少网友对工程的合理合规性表示质疑。

8月18日下午，华西都市报、封面新闻记者来到现场采访。官斗山村6社社长江超介绍，便民路建设之前的土路原本宽1米左右，2024年10月，附近村民因出殡需要，占用老百姓土地后，用挖掘机将土路拓宽到1.5米。而归德镇政府相关人士称，工程设计标准为路面宽0.8米、厚0.1米，于今年5月开工建设，目前已基本完工。后续将全面收集群众意见，研究解决处理办法。

## 网友反映 便民路“由宽变窄”

网友发布的帖子称：“本村原有祖祖辈辈走的一条便民土路，宽度约1.5米，是村民日常出行、农耕运输的主要通道，虽简陋但能满足基本需求。”

该网友认为，2025年5月新修的便民路存在两个问题，一是路面宽度严重缩水，原1.5米宽的道路被改建成仅0.8米宽，对农耕物资运输极为不便；二是路面高度不合理，新修路面较周边地面高出约10厘米，严重影响农业生产，“这条路由宽变窄、由平变高后，确实让我们的出行和生产陷入困境。”

## 村民证实 以前道路只有1米宽

8月18日中午12点，记者来到官斗山村，发现这个村新修了不少便民路，宽度都在0.8米。村民们大多对便民路的建设表示认可，认为道路建成后方便了生产生活。

在村民的指引下，记者找到了网友反映的便民路，这条路连接乡村公路和十几户村民的农房。沿着便民路往里走，道路两旁种了果树和蔬菜，有的路段左右两边土地位置持平，有的路段右侧边坡较高。用尺子

测量后，记者发现土路连同已经硬化的路面宽度确实超过1.5米。

官斗山村6社社长江超在一旁解释说，这条新建的便民路总长205米，原本只有1米左右宽，2024年10月，附近村民家有老人去世，出殡需要经过这条路，死者家属便自行使用挖掘机，占用村民土地，将其中约140米长的道路拓宽到1.5米。

“当时还占了我们家的菜地。”村民江萍芸说，想到谁家都有老人去世的时候，也就没有计较。江萍芸还证实，以前道路确实只有1米宽，现在的便民路就建在了挖掘机平整的路上。

江超说，挖掘机将道路拓宽后，村里也知晓此事，让土地受损村民和死者家属自行协商赔偿事宜后，对土地进行复耕。但是村民认为道路拓宽后方便修公路，所以并没有复耕。

## 当地回应 加宽涉及占用耕地

实际上，这条便民路早在挖掘机拓宽前就完成了规划设计。记者从归德镇了解到，镇政府在征求村、社意见时，考虑到该村已有一条3.5米宽的公路供群众生产运输和生活出行，故将该便民路作为群众出行的补充。作为2025年以工代赈项目，便民路设计宽度为0.8米、厚0.1米，2025年5月开工建设，目前已经基本完工。

江超刨开便民路一侧边坡的杂草对记者说，这是废弃的水渠，便民路如果靠边坡，有垮塌的风险，另一侧又是村民的耕地，不能占用。

归德镇副镇长邱发刚在一旁补充说，当时修便民路就是为了方便群众出行和农产品的简单运输，例如电瓶车和鸡公车，便民路的宽度和高度都是严格按照设计施工。

归德镇党委副书记、镇长夏天表示，便民路加宽涉及占用部分群众耕地，针对网友拓宽道路诉求，镇政府将全面收集群众意见，研究解决处理办法。

华西都市报-封面新闻记者 黄晓庆 摄影报道



新修的便民路。