房东赶走“群租客”不料却成被告

法官支招如何防备“二房东”无理纠缠

一室一厅的房子里竟搬进了5张上下铺；说好2对夫妻合租最后却冒出了9名房客……当出租房屋遭遇这样的“群租”时，作为房东想必伤透了脑筋。而让一些房东更想不通的是，好不容易赶走了“群租客”，自己反倒成了被告。

记者昨天从黄浦区法院获悉，在近年来该

院审理的涉“群租”房屋租赁合同纠纷中，房东因阻止“群租”而被“二房东”告上法庭的情况屡见不鲜。少数“群租专业户”通过承租多处房屋，并在签订合同时有意向出租人取得转租权后牟利生财，对于这样的情况，本报以案说法，提醒市民如何防范、怎样维权。

【案例一】

2011年9月，孙先生在中介公司介绍下，与陈小姐签订房屋租赁合同，约定孙先生将一套一居室出租给陈小姐，租期3年，租金每月2500元。陈小姐付清首期房租后，双方办理了房屋移交手续。

本想着可以就此安心地等着收房租，可谁想却遇上了大麻烦。房子租出去不到1个月，孙先生接到派出所的通知，称因房子多次漏水，邻居拨打了报警电话。当孙先生匆匆赶去现场后才发现，一室一厅的房子里竟住着8个人，而这些人孙先生都从未谋面。

从房客们口中，孙先生得知，他们都是同一家公司的员工，这里被用作了员工宿舍。房客们还表示，公司与陈小姐签订了3个月租约，当时陈小姐还出示了一份由孙先生签字的委托书。事实上，孙先生对此并不知情，而所谓的委托书也并非他本人签字。

由于担心“群租”会引发更大的安全隐患，孙先生找陈小姐协商解决，可对对方始终不愿露面。无奈之下，孙先生选择了报警。此后，经过社区民警和居委会干部反复协调，租客们同意解除合同，马上搬离。

本想着这场风波可以平息，可法院的传票让纠纷再度升级。陈小姐在得知租客们搬走后不久，以孙先生赶走房客、单方面终止租赁合同为由，将他告上了法庭，不仅要求其退还押金和剩余的租金，还索赔违约金8万余元。

陈小姐认为，按照合同约定，自己享有转租权，孙先生私自闯入出租屋内闹事，影响了承租方的生活和租住。陈小姐指出，鉴于孙先生已经将租客赶走，也不让自己安排租客入住，导致合同目的不能实现，因此要求提前解除合同，并按照合同约定赔偿违约金。

孙先生辩称，陈小姐伪造委托书，将房屋转租他人群居，且因漏水等问题导致邻居多次报警。对方违约在先，自己并未违约，因此不存在赔付违约金的问题。而且租客也是经

协调后自愿搬走的，房屋钥匙仍然在陈小姐手上，因此也不同意退还剩余的租金。

法院审理后认为，鉴于合同中有关于允许转租的条款，因此若陈小姐在遵守有关规定的情况下将涉讼房屋转租给第三方并非违约。但根据现有事实，陈小姐将建筑面积仅为42平方米的房屋转租供8人居住，明显违反了《上海市居住房屋租赁合同管理办法》，也有违双方的约定，因此陈小姐的行为构成违约。在此情况下，孙先生通过报警，并由民警和居委会干部协调让租客搬离并无不妥。租客搬走后，陈小姐完全可以选择自住或另行安排他人居住，但其却放任房屋空关，因此租赁合同解除前，房屋未实际使用的责任在陈小姐。据此，法院驳回了陈小姐要求孙先生退还租金、偿付违约金的诉请。

【案例二】

2011年7月，李先生与阿杰签订一份为期5年的房屋租赁合同，约定阿杰承租李先生夫妇的一套三居室作为住宅使用。合同明确，租期为2011年9月至2016年9月，月租金为3600元，每三个月支付一次。

合同中还同时约定，阿杰在签约时支付保证金3600元，保证金在租期届满且结清费用后无息返还。如果李先生未经承租方同意擅自解约或有其他严重违约行为导致合同无法正常履行的，不仅要退还保证金，还要按约赔偿违约金，并赔偿其他损失。

合同签订前，李先生特意向阿杰询问了居住人员的情况。阿杰表示，这套是他和另外两对小夫妻一同合租的，总共5个人。李先生表示同意。2011年8月，阿杰向李先生支付了首期3个月的租金10800元，双方办理了交房手续。

房子租出去一个月后，李先生收到邻居打来的电话，称有9个人准备入住该套房屋，希望李先生能出面制止。李先生随即给阿杰发了条短信，要求其暂停入住，并约定在3日内具体磋商。然而，阿杰对此并不予理睬。两

天后，为防安全隐患，陈先生来到系争房屋将门锁更换。

阿杰大为不满，以李先生在签约后始终未实际交付房屋等为由，将李先生告上法庭，要求退还已付的租金10800元和押金，并赔偿违约金、中介费损失和空置损失共计9160元。

对此，李先生认为，自己早就将系争房屋实际交付给阿杰，现合同无法继续履行是因为阿杰将房屋内家具、物品搬离，并且拟入住人数与之前约定严重不符所致。李先生认为自己并没有违约，不同意赔偿。

法院审理后认为，在双方签订租赁合同后，阿杰支付了三个月租金及押金，在此情况下，根据交易习惯，阿杰不可能不向对方索要钥匙，结合李先生之后所发短信内容以及又更换了门锁的事实，可以认定李先生在之前已经交付了房屋。根据查明的事实，李先生以阿杰在签订合同后将安排9人入住系争房屋，与当时约定的人住人数不符为由而要求阿杰暂时停止入住，之后又更换门锁行为致租赁合同于该日实际解除，而导致解约原因系因阿杰承租后拟入住人数与之前约定严重不符并可能构成群租及安全隐患，解约责任在于阿杰。据此，法院驳回了阿杰要求赔偿违约金、空置费、中介费等诉求，合同解除后已支付的房租和押金李先生则应该返还。

法官提醒

如何防备“二房东”无理纠缠？法官提醒房屋出租人：首先，要特别留意租赁合同中的“转租”条款，对房屋的用途、居住人数、转租前是否需要经过房东同意等都应在合同中予以明确。其次，尽量使用规范、标准的房屋租赁合同，将“群租”作为合同禁止条款予以列明，并加重违约方的责任。同时，如果房东一旦发现承租方存在“群租”行为，应及时向物业公司和居委会报告，并注意搜集照片、邻居的证人证言等，为日后维权保留证据。

通讯员 汤峥鸣 本报记者 江跃中

相关新闻

群租，由于涉及部门多、人员多、成因多，成为城市管理中的顽症，在寸土寸金的中心城区更是如此。记者从静安区获悉，作为今年上海平安建设的实事项目之一，从上周开始，静安区房管局牵头，联合公安、消防、工商、安监、综合、城管、拆违、税务等部门，拉开今年联合整治群租的序幕。

联合整治小组来到三和花园。业主李女士夫妻已在小区内等待，一见到执法人员，他们马上急切地诉说了自己的遭遇。“过年前，我们和一个年轻人签订了5年的租房合同，三房两厅全装修房，月租金9000元。过年我们到英国去看女儿，回来后却发现，房子里搬进了八九个人，成了群租房！”

记者走进群租房，发现房锁已经被“二房东”换掉，原本宽敞的客厅被垒砌了几堵墙，分隔成多个房间，有的连窗户也没有。租户小王告诉记者，自己是上海理工大学的学生，正在找工作，网上看到招租信息后就和“房东”签订了合同，每个月1600元，后来才知道是“二房东”改建的群租房。

执法人员对“二房东”进行口头训诫，并在房屋内张贴告知书，责令其在月底前停止群租行为。据了解，对于这种“二房东”擅自改变住房结构的情况，执法人员将在业主授权后，对告知后限期内不整改的，将采取措施予以整治。

在位于长宁路上的君子兰公寓，记者和执法人员一进大门，就看到楼道里张贴出横幅，“抵制群租，清理群租，取缔群租”。公寓物业经理和执法人员一起，突击检查该公寓里的群租房。在一套约180平方米的房屋内，原本居住了二十几个人，他们都是某公司的员工，是公司将房屋租下来做集体宿舍的。

“这个房子的业主在国外，‘二房东’也常联系不上。我们一方面和业主、‘二房东’反复联系做工作，另一方面也向租户宣传，指出群租违反规定，而且也存在安全隐患，发生危险公司也难逃其责。”执法人员介绍，目前，该房屋客厅中的上下铺已经全部拆除，下一步还将违法隔断的部分拆除，彻底“斩断”群租的“尾巴”。

在国际丽都城，记者了解到，尽管这里曾经也出现过群租现象，但目前群租发生率为零。

原来，该小区从去年开始全面改建门禁设备，实行全封闭管理。每户人家规定原则上只有3张门禁卡，如果有其他原因要增加，需由业主申请并填写承诺书；租住的房客也要在房东的陪同下，凭租房合同及有效身份证明办理居住证。所有进入小区和居民楼的人员，保安要严格审核，确保人卡一致。 本报记者 宋宁华

一套公寓住进二十几个员工 针对群租乱象静安区拉开联合整治序幕

本市近期连续查获多起走私濒危动物制品案，上海海关提醒——

捎带“特产”莫携犀角象牙制品入境

近日，两名因携带大量犀牛角、象牙等濒危动物制品的中国籍旅客被检察院正式批捕。记者从上海海关获悉，今年以来，上海海关已连续查获多起非法携带濒危动植物及其制品入境案件。据统计，2012年全年，上海海关共查获象牙等濒危动植物及其制品5055件，同比增长一倍；而今年1-2月，上海海关在旅客行李物品和邮递物品渠道共查获濒危动植物及其制品839件，同比增加三倍！

走私濒危动物制品案频发

今年1月，上海海关旅检关员在对来自法国的航班监管中，从2名中国籍旅客携带的5个行李箱中查获犀牛角及其制品11件以及象牙制品36件。经讯问，嫌疑人供称这些物品是在巴黎的拍卖行、古董商店和古玩市场等处陆续购买所得，存于巴黎家中。两人虽然知道国家规定象牙制品、犀牛角及其制品是禁止携带入境的，但为能销售牟利，他们还是铤而走险。

经上海市野生动物鉴定中心鉴定，这些物

品为白犀的犀角及其制品10件，重12850克；白犀的犀角杯1只，重128克；非洲象的象牙制品36件，重41992克；猛犸象的象牙制品1件，重392克，案值高达500余万元。目前，2名犯罪嫌疑人已被检察院批捕。

今年3月2日23时许，迪拜至上海的航班到达浦东国际机场，上海海关旅检关员正在对进境旅客实施监管。一名穿着入时的中国籍男青年携带两件托运行李，较早进入通关区域，未向海关申报任何行李物品。对其行李进行X光机检查后，图像显示在一个黄色硬质大行李箱内有多件物品呈现绿色阴影，疑似象牙原牙和象牙制品。海关随即要求其开箱接受查验。经查，箱内有多件用衣服和塑料薄膜包裹的原根象牙和象牙制品。经上海市野生动物鉴定中心鉴定，涉案物品为非洲象象牙6整根，非洲象象牙雕刻品4件和非洲象象牙制手镯2件，其中象牙雕刻品4件和象牙制手镯2件的重量共6245克，案值170余万元。当事人因涉嫌走私珍贵动物制品被刑拘。

犀牛角成走私新品种

据悉，近年来濒危动植物制品走私案件明显增多，值得关注的是，犀牛角及其制品已成濒危动植物走私的新品种。近期，上海海关连续在空港口岸查获3起犀牛角及其制品走私违规案件，缴获犀牛角及其制品27件，重约33.9千克。此前，上海海关从未在空港口岸查获过这类物品，全国其他空港口岸也鲜少查获。

犀牛角，即犀角，自古以来不仅被作为辟邪稀罕的灵物，而且被认定具有解毒、解热、定惊、凉血之药效。当下全球犀牛仅剩2.5万只，黑市的价格浮动较大，1克犀牛角的价格从33美元至133美元不等，特别是一些高档犀牛角，价格已远超同等质量的毒品可卡因。其中犀牛角杯更是牙角类古玩中的顶级精品。

海关在查获旅客违规携带濒危动植物制品进境时，多数当事人承认是为牟取暴利才铤而走险。但也不乏因无知而违法的旅客，他们认为自己就是给家人朋友带些国外“特产”而已，甚至发

出“这些东西在当地都可以买到，为什么让我买却不让我带”的疑问。

相关链接

踩“红线”将被处以重刑

据上海海关介绍，中国早在1981年就加入《濒危野生动植物种国际贸易公约》(CITES)，同时也将CITES附录一和附录二所列非原产于我国的所有野生动物如犀牛、食蟹猴、袋鼠、鸵鸟、非洲象、斑马等，确认为国家一级和国家二级保护野生动物，对这些野生动物及其产品(包括任何可辨认部分或其衍生物)的管理，同原产于我国的国家一级和国家二级保护野生动物一样。虽然在某些未加入公约的国家，这些物品可以合法买卖，但在我国，除非有《濒危野生动植物种国际贸易公约》(CITES)签发的允许进出口证明书，否则公约附录内的野生动植物及其制品严禁进出境。

根据我国《海关法》和《野生动植物保护法》，没有相关允许进出口证明，禁止贸易、携带和邮寄濒危动植物制品进出我国国境。一旦查获，当事人轻则受到海关行政处罚，重则会因触犯刑法而被追究刑事责任。根据《刑法》规定，走私国家禁止进出口的珍贵动物及其制品，处5年以上10年以下有期徒刑，并处罚金；情节特别严重的，处10年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处没收财产。 通讯员 施旼 本报记者 郭剑烽