

# 房子被二房东改造群租 63岁刘大姐赢了官司但过程实在艰苦

昨天上午,毛大伯微信都市快报:2014年10月,我一个朋友把她金衙庄公寓出租房的二房东告上了法庭,十六个月过去了,现在房子终于收回来,现在又重新租出去了,她很开心……



虽然赢了官司收回了房子,但刘大姐说,这两年过得太艰难了。 记者 罗传达 摄

记者罗传达核实报道:昨天中午,在金衙庄公寓见到房东刘大姐。她戴帽子围巾,穿厚羽绒服,“我身体不好,怕感冒。”她说自己得过癌症。

刘大姐拿出厚厚的法院诉状、判决书和执行裁定书,从诉状看,二房东周某某,江西人,女,80后。

刘大姐63岁,杭州人。1999年买下金衙庄公寓一套110方的房子,从未住过。2009年1月,经中介把房子租给周某,租期5年,2014年又续签两年。

刘大姐说,周平时付房租都很准时,直接打她卡里。自己身体不好,没到这边来过,直到2014年7月15日,房子漏水严重,楼下住户向物业投诉,物业打她电话,她过来一看,房子里居然住了这么多人。周原来当了二房东,把她的两室两厅一卫一厨改成了六室一厅一卫零厨。

## 楼下张总买了10双拖鞋送上去

昨天我见到刘大姐楼下邻居老张。老张50多岁,是一家私营企业老总,他说自己被楼上骚扰了三四年,住的人都不知道换了多少批。

怎么骚扰的?我问。

“前年,楼上住了几个女子,人很漂亮,都是半夜3点到家,高跟鞋踢踢踏踏响,我们一家睡不着,上去说也没用。第二天,我索性去超市买了10双拖鞋,跟她们说,求求你们,到家后换成拖鞋,别穿高跟鞋了,往后几天稍微好了点……”

“又过了一段时间,楼上开始漏水,应该是水管爆裂,我的主卧和客厅像下雨一样,我忍不住了,找到二房东,二房东不理不睬,我找物业,物业找来刘大姐。这还不算完,看我找来原房东,二房东还找人骚扰我,一天按我门铃上百次,那天还差点动了手……”

2014年7月15日,刘大姐第一次知道自己房子被用来群租,见到老张一个劲道歉,“不好意思,是我的失职,损失多少我愿意赔。”老张后来得知刘大姐为追回房子受阻,还给她打气:“有什么情况,我都帮你扛!”

## 官司赢了但过程实在艰苦

当初签的合同写得很明白:乙方有下列行为之一,甲方有权终止本合同,收回房屋,由此造成甲方损失,乙方应当赔偿。1.未经甲方书面同意,转租转借他人使用的,2.未经甲方书面同意,擅自拆改房屋结构的。这两条二房东都占全了。

2014年10月,刘大姐把二房东周某某告上了法庭。

法院电话通知二房东,她一听是法院就挂断,后来干脆关了机。开庭通知书送到她工作单位,单位说没这个人,按身份证地址寄到二房东老家,传票也退了回来。

最后法院缺席判决,原合同解除,二房东周某某15日内把房子恢复原状,赔偿刘大姐4000

元房租,另外水电、煤气、物业费各几百块。

为了收回房子,刘大姐这两年过得实在艰辛。看看这张时间表:

2014年7月,发现二房东更改房屋结构搞群租。

2014年10月,向上城区人民法院递交诉状,要求解除租赁合同。

2015年3月,法院多次通知周某未果,对周某缺席审判,解除合同。

2015年12月,法院下达执行裁定书(强制执行)。

刘大姐算了一下,房子空关一年多,每月损失租金4000元,14个月就是6万4,还有1万2的律师费,加上水电费、物业费,加起来快9万元。而二房东把房子转手群租,每个月最少净赚三四千元。

这期间,二房东还带了一帮人来闹,刘大姐拖着病躯与二房东苦苦缠斗,辖区张警官、物业王主任、楼下邻居老张都帮过刘大姐。

如果不是这一批租客好说话,法院也不好强制执行。去年底,刘大姐房子里住的都是年轻人,一个医生,两个护士,一个夜市摊主,一个写字楼工作人员,还有一个医药公司实习生,后来他们都自己找房子搬了出去。

“我后来怕了,房子也不敢出租了,怕再遇上二房东……”

不过周围人都劝,房子空着多浪费还不如租出去,“毕竟是人民币啊。”

刘大姐思想斗争了两个月,终于决定把房子重新出租。

上个月,房子租给了3个女孩,人是物业王主任介绍的,都在金衙庄大厦上班,刘大姐亲自都面试过,“无论人品、相貌,都过得去。”

刘大姐说,这也是一次深刻的教训,大家以后往外租房,千万小心不要像她那样,房子租出去就不过问,结果发生二房东转租群租的事。

## 当初立志跟群租二房东斗争到底 滕女士的事情后来圆满解决了 她为其他房东总结了两点经验教训

记者 金洁洁

2014年6月27日,快报报道了城西城市心境小区业主滕女士,出租一套160平方米的房子,不料被群租团伙盯上,四室两厅两卫的房子,被隔成8室8卫搞群租。她想拿回自己的房子,群租团伙叫价10万元赔偿费。(快报2014年6月27日、6月28日连续报道了此事)。

滕女士是国内某名校高材生,又在国外生活多年,后来被逼得抡起铁锤怒而砸墙。为了收回自己的房子,她决心和二房东斗争到底,从单位请了假,赶在装修师傅来之前去堵门,一个女人家承受了巨大的精神压力,除了被人跟踪,还要保护两个小孩,还差点遭受暴力,对方拳头砸下来离她鼻子只有1厘米……

滕女士后来情况怎么样了?昨天记者联系到她。电话中滕女士蛮开心的。

她说当初她花钱请工人砸光8个房间的隔墙后,房间内一片废墟,后来二房东实在吃不消,就不干群租生意,回老家结婚去了,把房子转租给了别人。

滕女士说,租客还没住进去时,她就报了警,后来租客写了保证书,以后不能再进入室内。

经历这次事件后,滕女士说她被逼得学会很多东西,现在在群租方面也算“半个专家”。她说,还好租客没入住,法律上是保护入住租客的,如果住了再赶就很难。

滕女士后来起诉到法院,官司打赢了,二房东赔偿损失2万元,钱已经拿到了。

滕女士把房子拿回来后,花5000块钱清理废墟,房子一直空在那里,她说今后不打算租



当初面对房间内一片废墟的滕女士

(本报资料照片)

了,也不敢租了。

算了算损失,一月租金4500,一年就有6万,两年就是12万,这两年来,不算精神上损失,光物质上就损失了近15万。

滕女士说,作为房东,在跟二房东斗争上,她算比较猛的人,现在还经常有邻居遇到群租问题来咨询她。

为避免房东吃亏,滕女士总结了两个经验,

也算是教训吧:

一、一旦发现群租苗头,在萌芽状态就要清除掉,不然如果有人住进去就麻烦了。

二、签协议要一年一年地签,这是对抗群租最好的办法,如果是搞群租,他就不会跟你签,怕刚装修好的房子,还没赚钱就赔本了,如果是个人自己住,那可以啊,签就签。

## 怎样提防 二房东群租?

浙江金道律师事务所廖志松律师说:首先,为避免转租的情况发生,房东出租自己所有的房产,应当在租赁合同中,明确不同意转租;其次,为避免对方违约时的诉讼周期时间太长,可以在合同中约定发生转租的情形,可以单方解除租赁合同,并明确注明对方接收邮件的通讯地址和接收短消息的手机号,这样的话,即使发生转租情形,可以在行使合同解除权后,迅速收回房屋,再行出租。关于合同解除后的违约责任问题,可以通过诉讼正常处理,而不会给房东不必要的经济损失;最后,房东还是需要“找各种理由”去检查下自己房子的出租情况,实在因为身体状况不允许,可以委托亲朋或者物业代为前去。