

200平方的房子被租客隔成迷宫 房东吴阿姨看得晕头转向

房子签了8年租约,她想提前解约,但租客索赔20万元,有道理吗

本报首席记者 肖菁 实习生 饶爱萍

吴阿姨在杭州余杭乔司镇有一套128平方米带阁楼加起来总共200平方米的大房子。

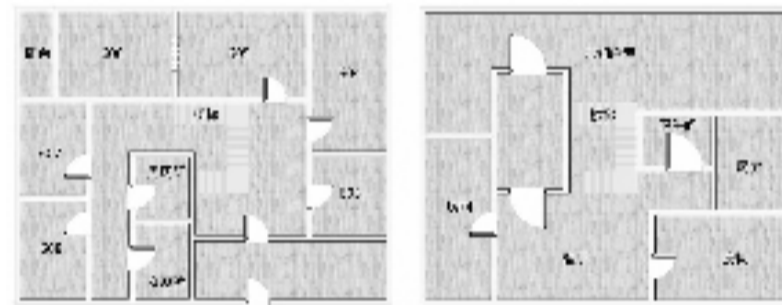
2015年5月1日,吴阿姨将房屋出租给肖先生,约定租期长达8年。前段时间,吴女士接到物业和邻居投诉,你们家怎么变成群租房了。

吴阿姨这才发现,自己的房子被隔成了8间。但肖先生却不同意解约,他说,我是给员工住的呀,怎么能算群租。既然不是群租,我没有错,你要提前解约,请你赔偿我20万元。

吴阿姨想不通了,求助钱江晚报记者。



六楼的每个房间都摆了两张高低铺



六楼和阁楼户型 龚子皓制图

房东: 200平方米的房子被隔成8间 格局看得晕头转向

吴阿姨说自己租得很便宜,才1800元一个月,房子是毛坯。当时她是通过中介与肖先生达成租赁的,对方没说是要做群租房。

双方在中介签下合同,租期96个月,到2023年4月30日。

现在的房屋格局让吴阿姨晕头转向,原本是框架结构,除了两个卫生间和阳台,没有什么隔断。现在楼下128平方米被隔成了6间,摆着高低床。

吴阿姨家是602室,现在里面隔出来的房间门上还分别标注着603、604、605……两个卫生间被标注成“男厕所”、“女厕所”。

阁楼也被好好“利用”了一番,东面做成了两房一厅一厨一卫,原本阁楼是没有卫生间的,看来是租客重新接管子“增加”的;而阁楼的阳台摆着瓶装煤气,被改造成厨房,据说是租给了三口之家,租金为1300元。而西面还有一户,锁着门,内部结构未知。

租客: 公寓是员工宿舍 要解约先赔我20万元

昨天,钱江晚报记者联系上了肖先生。

肖先生说,他开着一家火锅店和美发店,租下这套房子是给员工住的,目前一共住了十来名员工,每个房间一般住两三人,不是每张高低床都有人睡的。阁楼的两房一厅一卫一厨是妹妹租给朋友一家五口的,租期半年,即将到期。

肖先生称:“我是合法合规的,派出所检查过,除了要求把一楼的一个房间改成客厅以外,没有提出其他的整改意见。”

他认为现在吴阿姨是想卖房了才拿群租当借口,“如果她一定要解约,我的装修费,还有现在上涨的房价和租金都要赔给我,当时一签8年就是为了锁定低价”,“她起码赔我个20万”。

律师解读:

现在如果解约,到底算谁违约

现在双方争议的焦点就是这个到底算不算群租房?

钱江晚报记者了解到,2016年1月1日实施的《杭州市居住房屋出租安全管理若干规定》中规定,“出租居住房屋的,每个居室人均使用面积不得少于4平方米,每个居室居住的人数不得超过2人(有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外)”。尽管从人均面积上来说,肖先生的员工似乎宽敞得多,但是每个居室的居住人数这一点肯定是违规了。

另外,该规定还指出“出租床位达到10个及10个以上的,视为供社会公众活动的场所”,这样一来,对管理、备案等要求也会相应提高。

浙江丰国律师事务所主任陈松涛说,且不去定义这算不算群租房;单单从吴阿姨他们双方当时签订的租赁合同来看:双方约定,不得擅自改变房屋结构——现在被隔成8间;不得转租——阁楼被转租给一家三口;同时,尽管租赁合同中没有明确约定不能群租,但是按常人理解,将房屋做如此大的改变租给十余人或者数十人居住,属于“超过合理使用范围”。

可以看出,租客行为已构成违约。如果双方不能协商解除租赁合同,那么房东可以起诉,要求“解除合同恢复原状”。

新闻+

如果我是房东,如何避免“被群租”

很多群租房,往往是在房东不知情的情况下,被租客或者二房东改造出租。那么作为房东如何避免这种情况呢?

陈松涛律师建议在签订租赁合同的时候,房东可以加上这么几条——

- 1.不得转租;
- 2.限制居住人口,比如租客说自己是一家三口,那么限制居住人口可以放宽到五、六人,考虑到也许会有亲戚朋友来;
- 3.不得擅自改变房屋结构,不得改造增加独立房间、卫生间等。

点点浙江智慧法院APP 足不出户就能立案

本报讯 现在老百姓打官司可以网上立案了——通过“浙江智慧法院”APP或浙江法院律师服务平台,向法院提交申请和有关材料,足不出户就能立案。

杭州上城法院在诉讼服务中心增设了网上立案窗口。自今年1月1日正式开通半年来,通过网上成功立案659件,特别是今年4到5月,网上立案498件,约占民商事一审案件立案总量的46%。

目前,已有不少当事人享受到了这条便民通道带来的福利。

家住杭州江城路的老王因与邻居老蒋产生纠纷,打算向法院起诉。可从未打过官司的老王对立案程序完全不了解,于是来到了上城法院。

进了立案大厅,在等待立案叫号的过程中,老王通过“浙江智慧法院”APP的展板了解到可以用手机在网上申请立案,抱着试一试的心态,老王扫描了下载二维码,并在法院工作人员现场指导下,成功地在“浙江智慧法院”APP上提交了立案申请。

立案法官仔细审核材料后,迅速地为王立好了案。

该模式不仅方便了当事人,也为律师和立案法官节省了不少时间,提高了立案效率。

现在,与律师一样能通过网上平台实现快速立案的还有企事业单位。“通过网上立案登记,立30个案子也只需半天时间,真是太快了!”市公交集团的委托诉讼代理人说。市公交集团、银行等企事业单位需要批量立案时,首先在网上进行立案登记,再统一将起诉状及证据材料寄送至立案庭审查,立案法官审查后只需将信息引入,避免了重复工作,极大地提高了批量立案的效率。

本报记者 方力 通讯员 尚法

智慧监狱、智能警务 乔司监狱搭上互联网快车

本报讯 6月28日,浙江省乔司监狱和腾讯大浙网联合举办了警务综合管理平台发布会,全方位展示了近年来省乔司监狱在智能警务建设领域所取得的成果。

近年来,乔司监狱搭上了互联网的快车,通过整合和共享警务狱务信息资源,实现了智能化和监狱业务的深度融合。“警务综合管理平台”以“一个平台、多个系统、共联共享”的金字塔型管理架构,打造民警队伍管理专业化、综合性智能运用平台。平台围绕民警学习、考核、评比、管理等方面,通过全面整合和共享警务狱务信息资源,实现信息化和监狱业务的深度融合,集民警网络学院、监狱目标责任制考核、民警实绩考评、党建管理、警情分析、勤务保障等业务系统为一体,为新形势下加强民警队伍建设探索出了新途径。

本报首席记者 肖菁 实习生 饶爱萍
通讯员 吴彬 杨明初