

房屋被隔成七间转租 房东诉解约达成调解

□北京盈科(上海)律师事务所 胡珺

房东出于个人原因希望提前解除租约，租房一方便搬出合同条款，要求支付 3 万元违约金。在房东答应这一条件后，租房方又提出先付钱再腾房。

由于该房被用于群租，房东担心自己付了钱却惹上矛盾纠纷，于是求助我通过法律途径解决……

出租房屋 签下六年长约

本市的姚先生前两年因为自家的私房遭遇拆迁，分配到两套动迁安置房，这下彻底解决了他的居住问题。两套房子中的一套他用来自住，另一套则用于对外出租，这样就可以收取一笔租金作为额外的收入。

招租广告发布没多久，一位黄先生便找到他要求租房，双方很快谈妥了租期和租金，并签下一纸合同。

合同约定，该处房屋的租赁期从 2010 年 9 月至 2016 年 9 月，两室两厅房屋的每月租金为 3200 元，一方中途中止合同的违约金为 3 万元。

因为出租的是毛坯房，且姚先生一直能够按照约定及时交租，因此黄先生对于房屋的情况并未多加关心。

在此期间姚先生接到过当地居委会打来的一通电话，称租住他家房子的房客晾晒衣服较多，对楼下邻居的生活造成了影响。他为此找过黄先生让他多加注意，此后便也没有再遭受打扰。

协商解约 双方没能谈拢

2012 年 6 月，姚先生由于个人的原因想要收回这处房屋，便联系了黄先生协商此事，主要是希望违约金能够适当地降低些。

但听说姚先生希望解约，黄先生斩钉截铁地表示：必须按照合同支付 3 万元的违约金，否则一切免谈。

毕竟当初的确签订了合同并有明确约定，白纸黑字之下，作为违约方的姚先生只能同意按约付钱。

然而得到答复后黄先生又表示，必须先付完违约金，他才能组织房客们搬离。

这下姚先生不乐意了，他怕自己付完违约金，依然没法在短期内收回房子。因为黄先生是二房东，万一他与其他租客为了租金等事起了纠纷，租客们肯定都赖着不肯搬家，最后麻烦还是会落到自己头上。万一二房东拿着收取的房租“人间蒸发”，租客们势必要缠着他，人多势众的，到时候就不知如何是好了。

于是姚先生通过朋友找到我，让我帮他通过法律途径彻底了结此事。

群租事实 有利解除租约

听完姚先生的情况介绍后我得到，虽然他是提出解约的一方，但租他房屋的黄先生将房屋用于群租，这是明显违反法律规定的，也是对他极其有利的情况。

随着群租现象的愈演愈烈，引发的消防、治安隐患和邻里矛盾、社区纠纷成了一个不容小觑的社会问题，为此，国家和地方都出台了一系列的法律规定，其中就有明确禁止群租的条款。

比如 2011 年 2 月 1 日起实施的《商品房屋租赁管理办法》第 8 条规定：“出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。”

而在上海，早已明确该“最低标准”为“人均居住面积不得低于 5 平方米”，且重申“原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等其他空间的，不得出租供人员居住”。

也就是说，法律已经明确地禁止“群租”了，而黄先生将原本两室两厅的房子隔成七间出租，连厨房都用来住人，这本身就可以作为姚先生要求提前解约的理由。

如果我们以此作为谈判的筹码，这起纠纷还是有着较大协商空间的。而且不论是由法院判决还是进行调解，最终的法律文书都是对双方的约束和保障。

被告租客 竟靠群租生财

听了我的分析，姚先生大喜过望。

他表示，自己并非要强人所难，只是希望法院能有个权威的说法。即使审理后最终判定他需要支付违约金，他也是认可的。当然，如果违约金能低一点就更好了。总之，他希望通过正式的法律途径，妥善解决这件事，以避免日后横生枝节。

我们就租客群租因此我方要求解约一事提起诉讼后，法院非常高效地作了安排，立案一周后就开了诉前调解庭。

到庭的黄先生倒也毫不遮遮掩掩，他直言不讳地向法庭表示，自己确实就是二房东。

不但如此，他还将自己的“生



资料图片

意经”和盘托出，说自己在同一小区里租了好几套拆迁安置房，花钱重新布局分割，装修成多个单间专供群租。

当然，他觉得自己理直气壮的理由是，他认为自己群租是得到姚先生同意的。因为在他们的租赁合同里有这样的条款：“甲方（房东）同意乙方（黄先生）在不破坏房屋结构的情况下，对该房屋进行装修分割、合租、转租等事项，租赁期间所发生任何事故或意外，均由乙方承担，与甲方无关。”

他认为：装修分割后再合租、转租，这不就是群租么？

诉前调解 遗憾未能成功

显然，黄先生完全混淆了正常合租、转租和群租的概念。

而在起诉之前，我们已就群租的情况作了调查取证，对于我方提交的该两室两厅被隔成七个房间，其中包括厨房也被改成房间出租的照片，黄先生当庭完全表示认可，他还饶有兴致地向法官详细介绍了自己当初是如何对房屋进行改造布局。

对于解约问题，他坚持认为在合同真实有效的情况下，姚先生要

提前解约必须支付 3 万元违约金，并且必须给他足够的时间安排房客搬离。

由于双方对群租及解约问题的认识差距甚大，诉前调解未能成功，该案转入正式开庭程序。

合租群租 并非同一概念

在正式开庭中，由于群租情况已是“铁板钉钉”，对方也明确予以认可，因此我主要围绕引起误解和争议的合同条款向法庭发表了两个意见。

此前黄先生的主要理由是，根据合同条款，显然姚先生对他的群租是知情和同意的。

对此我指出，合同约定的合租、转租情况是有别于群租的，从双方都认可的事实来看，目前该房屋的出租情况已完全属于群租的状况，这不属于姚先生签合同时认可的情况。

再说即使姚先生同意，根据《商品房屋租赁管理办法》群租也是被禁止的，因为群租有很多安全隐患，即使合同签署双方同意，这依然是个违法行为。

由于黄先生将房屋用于群租，因此我方有权要求解约。

双方让步 顺利达成调解

开庭结束后法官表示，法院对以群租为由要求直接解除合同一般持审慎的态度，通常认为要给承租方整改的机会。

考虑到双方的实际情况，法官积极做了调解的工作。

由于姚先生希望尽快收回房屋，对支付一定补偿已有心理准备。而对方黄先生原本态度极其强硬，表示少一分钱都不肯解约，但在法官耐心向他解释当时新出台的法律规定后，态度也有了一定的转变，希望法院和姚先生能够体谅他在改造房屋用于群租上的成本。

在双方都愿意妥协让步的情况下，很快达成了调解协议，姚先生同意以装修补偿的形式支付 2 万元给黄先生，而黄先生则有一个月的时间组织租客搬离并与姚先生交接，为此他自愿多支付一个月的房租即 3200 元给姚先生。

案件达成调解一个月后，姚先生给我打来电话，说房客已经如期搬离，此事得到了顺利解决。他表示，省了钱尚属小事，关键是让他省了不少心。对于这样的结果，他感到十分满意。