- 责任编辑 徐荔 E-mail:fzb zhoukanbu@163.com

二房东搞群租还恐吓房东威胁租客

本市首例"职业二房东"寻衅滋事案涉案夫妇被起诉

温馨出租屋变群租房 拒绝搬离还威胁房东

2018 年 3 月初,文君经中介介绍,将自己闲置在本市静安区一套 120 平米的房屋以每月租金 7800 元租借给李梅,供其一家三口居住,双方约定不群租、不破坏房屋结构。

不想,10天后,文君就接到来自物业的群租投诉电话。她到出租房现场一看,气不打一处来,原本温馨整洁的客厅被隔断分割出两间房,连厨房也被隔出一小间来,房内私接的电表就挂在空调管道上,卫生间内还有不少蟑螂尸体……各种安全、卫生隐患深深地刺痛着文君的心,她立马以对方违约为由要求解除合同,然而李梅的丈夫郑侠却不依不饶,说搬离可以,但要文君赔偿他几万元装修费。

这是什么道理?自己违约反倒要对方承担责任,如此倒打一耙的还真没见过。义愤填膺的文君当日就报了警,岂料对方根本就没放在眼里,不解约也不搬离,还扬言去公安、法院都没用,如搬动家具,后果自负……文君不得已于同年4月3日起诉至法院,请求解除合同、恢复原状、支付违约金等。

期间,政府相关部门按规定于2018年3月底、5月底和7月初三次对该群租房进行整治,每次刚整治完郑侠夫妇就立马恢复群租,并多次打电话给文君索要房屋装修费用。同年6月下旬,系争房屋因严重漏水影响楼下邻居,租赁双方约谈时,郑侠带了四五个人,当着物业的面威胁文君的丈夫。

去年8月24日,静安区法院一审判决合同自2018年4月10日起解除,文君收到的7800元不用返还,李梅应于判决生效后十日将房屋清空并交还文君,自2018年4月11日起李梅每日按260元向文君缴纳房屋使用费。12月20日,经执行法官和律师多次联系,郑侠夫妇才搬离所有家具,将房屋归还,但实际产生的房屋使用费6.5万余元并未支付,隔断也没拆除。

去年 12 月 27 日,执行庭法官将文君的代理律师、郑侠、李梅一起叫至法院谈话,郑侠依旧态度十分嚣张,先侮辱、谩骂对方律师,后用手机拍摄了律师的人像视频和照片,并扬言要找人打他。李梅则在旁帮腔,整个过程持续了一个多小时。法官看不下去,当场勒令郑侠删除视频和照片,并让律师先行离开。

今年1月22日,法院出具执行裁定书, 责令郑侠夫妇赔偿文君房屋使用费6.5万余元,但至案发他们都不履行。

"二房东"原是"惯犯<mark>"</mark> 房主无奈自认倒霉

无独有偶。2016年11月30日,老秦把 闲置的房子租给了李梅一家,约定自住、不能 群租也不能转租,更不能破坏房屋结构。

同文君一样,一个月后老秦也接到物业举 报群租的电话,说群租人员和邻居吵架,都闹 到派出所去了。老秦核实后联系李梅,李梅让 他与郑侠联系,郑侠提出可以搬离,但要老秦 支付装修损失费几万元。无奈,老秦到居委 会、派出所、街道整治办反映情况,还到静安 区法院起诉李梅要求解除合同。

2017年3月中旬,群租房被整治后郑侠马上又搭建,他还不断威胁老秦。老秦见他这般无赖,就去供电局和自来水公司停了出租屋里的水电。岂料,郑侠立马带着三名男子冲到老秦家中,使劲地敲老秦家的门,还与老秦的妻子、儿媳隔着门吵了起来。老秦的妻子和儿媳因害怕没敢开门,郑侠索性把老秦家的电闸给拉了。

外出办事的老秦闻讯赶回家,郑侠等人扬 言认识老秦家,会经常来闹事。双方随后发生 推搡,邻居报警,双方被带至派出所。

最终,老秦为了家人安宁,心不甘情不愿 地补偿了 1.6 万元给郑侠让他搬走了。房子交 接时,老秦发现空调管子被割断,水电煤费用 也没交,敲掉的隔断还是老秦找人清理的。对 此,老秦只能自认倒霉。 □法治报记者 胡蝶飞 法治报通讯员 苏双丽

文君怎么都没想到,将 闲置的住房出租给郑侠、李 梅夫妇后,给自己带来的会 是无尽的烦恼和噩梦。

近日,上海市静安区检察院以寻衅滋事罪对郑侠、 李梅提起公诉。



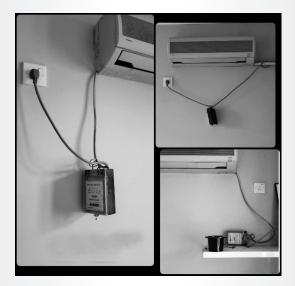
▲2018年5月时文君出租屋一片狼藉



文君的出租屋客厅原本样子

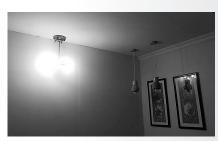


▲2018年3月出租屋遭到破坏



▲文君出租屋中被私接电表 **《**客厅原本背景墙

▼客厅吊灯和背景墙被毁



照片均由静安区检察院提供

8名房东12名房客 遭"软暴力"威胁

经查,遭遇上述类似"软暴力"的远不止文君和老秦。从 2016 年底至 2019 年 5 月案发,郑侠伙同妻子李梅,以自住为幌子租下房屋,随后肆意违约,破坏房屋结构,进行隔断后予以群租。当房东发现后与他们交涉,要他们恢复原状或搬离时,郑侠就单独或多次纠集李梅、郑峰(矛 条处理)采用辱骂、恐吓以及滋扰、纠缠等"软暴力"手段向文君等 8 名房东索要、霸占"装修费""损失费"等共计17 万余元,其中多人是因不堪其扰,心存恐惧而被迫接受调解或直接给钱以求太平。

郑侠对房东态度恶劣,对房客也不客气。 2016年7月13日,郑侠将房屋租给小袁,

合同期一年,但是后来时间没到他就要求小袁搬离,并以断水断电相威胁。小袁无奈被迫搬离后,郑侠又开始玩"失联",霸占小袁 2300 元押金不还。小袁无奈起诉至法院,但因始终联系不上郑侠被迫撤诉,钱也打水漂了。

经过核实,小袁只是众多租客中的冰山一角,郑侠夫妇采用此类"软暴力"恶意霸占12名房客租金、押金共计5万余元。

今年5月20日,文君报案,郑侠夫妇的恶劣行为终于浮上水面。5月30日,郑侠夫妇被抓获。据了解,郑侠夫妇盘踞静安某区域多年,长期做二房东搞群租,被众邻居投诉很多次,居委会也曾多次整治过,但他们不仅屡教不改,而且愈发猖狂,被整治后会到居委会拍桌子、踢凳子,扬言"认识你家""我在这带混的,小心点"等威胁居委会干部。

承办此案的静安区检察院检察官认为,纵观本案,这并非是单纯的一个或多个违法犯罪行为,而是郑侠纠集李梅等人长期从事的违法犯罪活动。他们长期目无法纪,用欺骗的手段租下房子,肆意违约,无视基本经济规范,以辱骂、恐吓以及断水断电、滋扰、纠缠等"软暴力"让房东和房客产生恐惧形成心理强制,对居委会干部及房管部门的管理置若罔闻。更离谱的是,在调解过程中,他们在法庭上出言不逊,甚至直接威胁律师的人身安全。可以说,郑侠夫妇在一定区域内长期为非作恶,欺压百姓,严重扰乱了经济、社会生活秩序,造成了较为恶劣的社会影响,两人的行为已经涉嫌寻衅滋事罪。

在本案办理过程中,承办检察官发现因怕 麻烦,选择忍气吞声的被害人不少,在审查起 诉阶段,静安区检察院追加了多名被害人,并 积极推进追赃挽损工作,不断与辩护人沟通, 推动促成了郑侠夫妇对被害人的赔偿工作。

(文中人物均为化名)

【检察官说案】

承办检察官武晶表示,本案中郑侠等针对 租客采用的霸占押金、租金的软暴力行为造成 了租客基于恐惧形成心理强制,属于刑法寻衅 滋事罪中的"恐吓",同时符合其他构成要件, 因而涉嫌寻衅滋事罪。

鄉侠等针对房东采用的恐吓、威胁强行索 取装修费、损失费的行为,既符合寻衅滋事罪 的犯罪构成,也符合敲诈勒索罪的犯罪构成。 根据法律规定,同时构成两种以上犯罪的,依 照处罚较重的犯罪定罪处罚,法律另有规定的 除外。根据本案具体情况,按照法定最低刑比 较,寻衅滋事犯罪处罚更重,因此本案综合认 定为郑侠等人涉嫌寻衅滋事罪。

检察官同时提醒广大房东们,出租房屋时可以将相关要求以合同条款的方式明确列出。 出于利益考虑,通常那些企图搞群租的"职业二房东"会尽快地将房屋分隔好,隔断改造一般会立马进行,所以建议房东在出租房屋后的最初一两个月内密切关注屋内动态,并注意收集好证据,时刻与行政机关、司法机关保持密切联系,必要时可以寻求他们的帮助。

同时提醒广大租客,租房时务必审慎审核 房东资质,尽可能寻找规模大一些的正规中介,遇到不法侵害时,也要注意及时收集证据,及时向政府相关部门或司法机关反馈。