

关注

房屋法律问题

群租篇

统计数字显示:目前我国流动人口已达 1.5 亿,其中刚毕业的大学生、低收入的打工族占了多数。为了栖身城市,一次次整治之后,仍然不断有人加入群租一族。“群租族”的居住权该如何保障,已经成为立法者和城市管理者所关注的重要问题

为“群租族”找一个安稳的家

本报记者 宋 伟

热点追踪

四类危害导致纠纷频生 群租者与房东间的战争

新买的家具、电器甚至多年辛勤积攒的科研资料被污水浸泡,许女士忍无可忍,一纸诉状将楼上邻居告上法庭。今年 9 月,北京市海淀区人民法院受理这起因擅自改变房屋结构造成楼下邻居损失的诉讼,该案赔偿金额高达 16 万元。

法官庭审发现,原来楼上的 3 居室被私自隔成 12 个小单间,每间出租给一到两名租客。“每次进洗手间楼上都在哗啦啦用水”,许女士除了提心吊胆,还要忍受日复一日的噪音。之前卫生间的超负荷运转,已导致下水道多次脱落,而这一次,终于酿成了惨祸。必达律师事务所的律师陆光了解释,“群租明显损害了许女士的相邻权,业主应承担赔偿责任。”

相邻权被损害、社区环境被扰乱、治安隐患频增。今年在全国各大城市发生的租房引发民事纠纷,矛头无一例外地指向了群租。上海市闵行区因群租扰民,业主将群租房主告上法庭;北京市丰台区因多人群租失火导致楼上数十名业主经济受损……

家住北京天通苑的徐先生毫不掩饰对群租户的反感和不安。他告诉记者,仅他居住的 14 层楼内对外群租的

租房故事

租房怎样避开“黑中介”

杜文明

陈颖,北京一家出版社编辑,2005 年毕业于上海外国语大学对外汉语系,提起自己租房时遭遇的纠纷,仍是忿忿不平。

刚来北京时,陈颖在中介公司的介绍下租赁了都会华庭的一间单间,12 平方米,简单家具,每月房租 850 元。住进去之后才知道,140 平方米的房子被隔成了 8 间,住了男女 12 人。大家相互不认识,财产安全、人身安全都引起忧虑,去厨房做饭都要解锁自己房门。

当经济条件稍好一点时,陈颖准备搬离“鸽子笼”,但是麻烦来了。租房合同签订时,中介要求押一付三,即除了预付 3 个月房租外,还要押付 1 个月的租金。陈颖通知中介要搬离,向中介要求退押金时,中介一口回绝,说押金是不退的。并说押金不退是老规矩,没有退押金的先例。陈颖很气愤,拿出合同跟中介争辩,合同上明白写着“房屋租赁期满后退回租房押金”。中介立刻辩称说,那是最低界限,押金里还包含陈颖所住房屋里的家具折旧费,她搬离之后的卫生打扫费。中介还理直气壮地列出一系列资源消耗费等名目。更过分的是,中介指着房间里墙壁上的裂痕,声称这属于过度使用造成的损伤,陈颖应该予以赔偿。而这裂痕在陈颖搬进来之前就已经存在了,苦于没有证据,且

随着经济发展和社会进步,百姓之间房屋买卖、租赁越来越频繁。房屋作为一种不动产,由于价值巨大,它与每个人、每个家庭的切身利益密切相关。

房产领域牵涉法律问题众多、复杂,其中尤以买卖、租赁、维权为最。如何才能避免产生法律纠纷,维护正当权益,已经成为很多人关心的问题。

本版今日推出“关注房屋法律问题”系列报道,以期为读者解惑释疑、明悉法理、维护权益带来帮助。——编者

房屋就占三成,“三年了,租客经常 12 点后还在楼道里喧哗,隔壁一家房子就住了八九个人,往往是一出门就看到陌生面孔晃来晃去……”

该小区保安告诉记者,由于社区庞大,消费旺盛,附近餐馆、美发店老板在居民楼里租大面积打隔断变集体宿舍的情况屡见不鲜。

在北京大学法学院姜明安教授看来,由群租引发的纠纷,源于群租造成的四类危害:一是将一间房子切割成若干房间,有可能破坏房子的承重结构;二是一套房子住进十几个人,人多噪音增加,不管是聚众吵闹还是轮流洗澡,都会扰得四邻不安;三是人员数量多、流动性强难免鱼龙混杂,小区的治安状况会受到影响;四是即使群租房客均为遵纪守法高素质人员,人多必然增加小区公共资源的消耗,比如电梯的使用率会大为提高,由此增加的费用分摊到其他业主头上,物业公司收益没有增加,工作量大增。

“这些显失公平的现象一旦集中表现,纠纷在所难免。”姜明安说。

地下合同、二房东层出不穷 “取缔”“整治”均难治本

来京当保姆的安徽姑娘唐海燕这几天既愁又气,临近冬天,“二房东提出将自己房间的取暖费分摊给其他 6 名租户”,这意味着小唐那间不足 4 平方米的小屋还要分担另一笔取暖费。三

年来,每月 1000 元多一点儿的收入逼迫着她在这座大都市里只能选“交通费省一点儿、住得挤一点儿的群租房”。面对二房东的盘剥,她选择了忍受。唐海燕的逻辑是:“不住这里就得住那里,万一遇上个更恶的二房东怎么办?!”

去年,就在唐海燕所在的群租房内,一个在超市打工的河北小伙子租住在临时改装的厨房里,结果煤气中毒死在屋里两天后才被发现。报案后,二房东见势不妙乘警察赶到前溜走了,“还卷走了我两个月的房租”。事实上,她连这个叫“大陈”的二房东真实名字也不知道,房东更是从未露过面,从没签过租房合同,“就是老乡介绍,口头说好。”

日前,上海出台禁止群租细则,一间房间只能出租给一个家庭且人均面积不得低于 5 平方米;从 9 月开始,广州强拆“房中房”并处房主 5 万到 10 万元罚款;近日,北京发出联合整治群租通告,群租房违规隔断须拆除。

10 月初,北京市昌平区公安分局、消防支队、城管大队等 8 部门成立百余人的综合执法队,已清理小区 838 间地下群租房。

而早在 2008 年的全国社会治安综合治理工作会议上,高校周围、医院周围、大型社区、郊区平房大量存在的群租人群,就被列为治安难点、乱点。

“但群租是个取缔、集中整治都无法终结的难题。”陆光和律师认为,租房市场管理混乱的背后是法律没有相应规范,最终导致乱象频生。

“一直备受诟病的地下合同、二房



东是利益驱使的产物,更钻了法律的空子。”上海市精诚律师事务所张琪律师表示,各地对待群租的政策差异巨大,从明令禁止、强拆并重罚到劝说教育乃至放任自流,宽严不一。最高人民法院新公布的《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》规定,未经同意将住宅改变为经营性用房,相邻业主请求排除妨害或恢复原状的法院应予支持。但是,其中并未明确群租房就是经营性用房。

目前,明确针对群租和合租的法律在我国仍是空白。现行规定中,只是要求出租人对居住人员建立登记簿,并报送基层管理服务站,对承租方的人数未加限制。而与之形成鲜明反差的是,法律中明确规定在租赁合同附加条款中,“出租人可与承租人在租赁合同中注明:承租方有权转租和分租出租的住房。”

事实上,上海市房屋土地资源管理局早在 2007 年 8 月 7 日颁布实施的《临时业主公约》中就明确:“居住房屋租赁,必须符合本市规定的房屋出租条件和人均承租面积标准。不得擅自改变房屋原设计功能和布局,对房屋进行分割搭建,按间或按床位出租或转租,或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或转租。”“房屋装饰装修期间,允许物业管理企业入户巡视。凡发现违反规定擅自分割搭建,或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改变功能的,物业服务企业有权劝阻制止。”

张琪认为,“由于类似上海市的规范群租的法律层级过低,导致成效难以显现。这是法律另一亟待解决的问题。”

政策须惠及流动人口 要管理,也要保护

“群租折射的是外来人口在城市

住房难。”在中国社科院经济学研究所研究员易宪容看来,但凡经济条件许可,没有人愿意选择与很多人群居在一个狭小局促的空间里。“强行禁止群租,低收入者如何找到低交通成本、便宜的居所?”

他认为,由于我国城市化进程快速推进,外来人口涌入城市的队伍越来越大,低收入人群面对高房价,最终选择群租,管理者应当尊重这些人的市场需求。

一方面,一次整治、一次突击取缔只能暂时“消灭”群租。面对我国 1.5 亿流动人口,集中整治、取缔之后,只要有流动人口、有新毕业的大学生、有低收入的打工族,群租就又会如雨后的秧苗在各个城市悄悄萌发。

另一方面,群租乱象,除了让人心忧群租族安全隐患外,更会导致一座城市的社会秩序不稳定。

群租乱象,究竟该如何治理?有关专家建议,应从两方面着手。

一方面,加快出台针对群租隐患的高位阶法律规定:禁止居民住房擅自隔断改变房屋使用功能、对水电气热等设施造成影响的行为;明确租房者的最低房屋使用面积;细化对违法者的惩处;规定居民住房出租人数的最高限制。

另一方面,根治群租乱象,亟待城市管理者 and 规划者出台政策,将各地实施的廉租房政策惠及流动人口,以保护群租族的居住权。比如各个城市的政府均应着手规划建立小面积的廉租公寓,提供给流动人口中的中低收入者居住。这类廉租房的选址要区别于城市低保居民的廉租房,应考虑到群租者的工作需求,避免远离城市中心。同时,对廉租公寓出租价格的标定,决策者应充分做好前期调研,考虑群租族的经济承受能力。杜绝几年前上海、广州建设流动人口公寓时,因选址偏离市中心,造成交通成本高,最终门庭冷落,不了了之。

群租一角

这是北京某小区一处 9 人合租的“群租房”。这个两居室,被分割出 9 间小隔断房,每小间都是用三合板隔断,其中只有 4 间有窗户,其他小间里只能放下一张单人床和一张小桌、一个柜子。

为了节省空间,小间的房门也是专门定做的,通常要比正常的房门窄小。即使这样,门还是经常堵住大家的路。厨房是公用的,由于没有客厅,通常吃饭只能站着,或是在自己小屋的床上搭一张小桌。

资料图片

法眼 少些整治 多些关怀

远 力

□城市管理者对群租是又忧又急,多番整治取缔,收效也有,但似乎不大

□业主对群租是又厌又烦,与陌生人为邻,心里不踏实,也不安全

□租客对群租是又愁又气,收入不高只好群租,但却招来众人的白眼

群租,是一个无奈的话题。但不可否认,群租已成为眼下很多大中城市的一大社会现象,并且有愈演愈烈之势。他们该何去何从,已经成为很多人关心的问题。

一些城市管理者对它的态度非常明确,就是整治取缔。从近年来北京、上海等大城市的行动来看,一些地方对群租是一片喊打之声,有的地方出重拳,掀起了声势浩大的群租专项整治行动,有的地方还成立了“群租整治小组”,专门负责此项工作,更有地方出台规定“人均建筑面积不得低于 10 平方米,或者人均使用面积不低于 7 平方米”,希望以此来阻止群租……

毋庸讳言,群租使得小区居住人口变得密集,增加了公共设施的使用频率,影响了小区的居住环境,对周围邻居的生活也产生一定的不良影响,有时还存在治安隐患。

但是,面对群租我们是否就应该异口同声地“喊打”?一些地方的整治之策是否真能奏效?

整治行动虽然让租客们离开了原来的住所,但是他们不会因此就买得起房子,也不会因此就有钱去住那些超过 10 平方米的空间,他们只能是转战它处,继续原来的生活。

那些人均居住面积不能低于 10 平方米的规定更是荒谬。姑且不论这样的限制是否合法,也姑且不论 10 或者 7 甚至 5 平方米这个数字是否科学,单就有关部门想通过如此简单的方法就能阻止群租,是不现实的。面对各城市那高得需要仰望的房价,一些低收入者对有个栖身之所已经有些吃力,不低于 10 平方米简直就是强人所难。

平心而论,绝大多数群租的人并不是什么不良分子,他们中的大多数是刚刚毕业的大学生,外地来此打工之人,他们大多都有正当的职业,正常的作息,只是因为收入低,他们才被迫租住在一起,被迫群租。如果有能力租住 10 平方米以上的房子,相信没有人愿意和别人挤在一起住。

其实,不少人都是从无房到有房,从租住别人的房子到拥有自己的房子的。即使那些有自己房子的人,也并不见得住得多宽敞,至今一大家子挤在一个弄堂或者筒子楼里的也大有人在,人均不足 10 平方米的也不乏其人。但有关部门却对此视而不见,单单盯上了租房的人。为什么我们现在有人一提起群租就满脸不屑?个中原因值得深思,也应该让很多人反省。

党的十七大报告提出“住有所居”,这已经成为我国推进以改善民生为重点的社会建设重要目标。让人们住有所所,这是党中央为人民谋福祉做出的重要部署。地方各级政府应该深入贯彻落实中央的决策和部署,努力提供满足不同收入人群需要的住房和住所,而不是一味蛮横地整治取缔群租。

一些城市可以高调地去建设经济适用房、廉租房,甚至农民公寓,但却容不下群租人群的存在,的确令人不解。更令人不解的是,正是由于一些地方政府提供的社会公共产品不够,才使得大家不得不去群租、合租。面对群租现象,一些地方政府简单粗暴地去“堵”,去“禁”,这其实是一种情政表现,最终也不可能会有什么实质的效果。

由于收入不平衡的存在,必然会有大量低收入群体的存在,他们中很多人买不起房,甚至租不起房,政府面对这种社会现实,更应该去“疏”,去“导”,更应该去考虑这部分群体的实际情况,从他们的现实需求出发,解决他们最关心、最直接、最现实的居住问题。

而对他们的无奈,应该多些关怀,少些白眼,因为他们租的不仅是房子,而且也是改变生命运的契机。