

上海首例群租案落槌物业公司阻止群租胜诉 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/492/2021_2022__E4_B8_8A_E6_B5_B7_E9_A6_96_E4_c67_492630.htm 去年6月28日下午3点，一辆卡车停靠在上海绿城小区北门入口。卡车上卸下了10张简易木板床，在小区入口处垒成一堆，有2米多高。床的主人是某单元的“二房东”付小姐，正当她们准备往里搬时，被绿宇物业公司的工作人员拦了下来。上海首例“群租”案由此拉开序幕。132平方米的房屋被隔成10间

2006年5月23日，付小姐租赁了一套上海绿城小区某号701室三室两厅房子，装修之后，将原有的房间分割成十个小隔间，其中客厅被分为三间，主卧、书房和餐厅各分为两间。6月28日，付小姐拉来了10张床，准备放进701室，但在绿城大门口，她被物业管理人拦了下来。由于争执无果，付小姐的10张床一直被扔在小区门口。一周后，付小姐将上海绿宇公司告上法庭。在递交的诉状中，付小姐认为，上海绿宇公司限制自己及房客进出，侵犯了他们的人身权。因此，付小姐要求上海绿宇公司立即停止侵权，不得无理阻拦自己及房客正常进入小区，并赔偿2400元的房屋租金。

物业：制止群租有依据 绿城小区居委会在业主临时公约中写明，出租房屋不得分割，不得转租。此外，被告上海绿宇公司表示，搬床是“群租”行为的一部分，阻止搬床是为了制止“群租”，“付小姐的行为违反了《上海绿城业主临时公约》及《上海绿城室内装饰装修管理服务协议》”。被告代理人认为，“付小姐承租后将房屋分割成10个小房间，分别出租给不同人，这给小区带来很多治安隐患。”

据了解，在付小姐与产权人杨先生签订的合

同补充条款中，双方约定，“甲方（杨先生）同意乙方（付小姐）分割出租（转租）”。庭审中，上海绿宇公司向法庭提供了杨先生出具的证明函。证明函显示，杨先生和付小姐签订的租赁合同中虽然约定付小姐可以分割，但前提是不得违反国家和上海市的相关规定。“一旦不制止‘群租’，我们将成为被告，而起诉的将是受‘群租’困扰侵害的业主们。”庭审中，上海绿宇公司的代理人称。法院判决：分割转租行为违约。今年6月25日，浦东新区法院经庭审认为，付小姐因存在擅自改变住宅实际功能和布局的情况以及未按照设计功能使用物业的分割转租行为，故上海绿宇公司作为物业管理企业有权采取措施予以制止。法院判决：付小姐败诉。付小姐随即提起上诉。二审法院审理后认为，民事活动必须遵守法律、法规和国家有关政策，尊重社会公共利益，付小姐将承租的房屋分割转租，违反了相应的法律法规，也违反上海绿城住宅临时公约的约定，损害了绿城小区其他业主的权益，上海绿宇公司作为物业管理企业，有责任采取措施予以制止，不构成侵权，遂作出维持原判的裁决。10月30日，随着上海一中院判决的下达，上海首例“群租”案终于落下了帷幕。上海市政府：三年消除“群租”对于“群租”现象，上海“综治网站”曾进行的一项调查显示，参与投票的两千一百多名网友中，有51%的人对群租“很反感，会带来很多隐患，但不知道怎么阻止”，39%的人认为群租“容易引发纠纷，需要立法予以规范”，还有10%的人则表示“无所谓，这是房东房客的权利，不必干涉”。这起由“群租”引起的诉讼一经媒体披露，不仅引起了绿城小区所有业主的关注，也引起了社会对“群租”问题的关注。2006年12月，上海出

台了专门约束群租行为的地方规定《关于加强居住房屋租赁管理的若干规定（试行）》，近日上海市房地产资源局公布的《关于抓紧完善业主公约，增补规范租赁行为相关条款的通知》为住宅小区群租整治提供了依据。今年6月，上海市人民政府发言人焦扬在介绍政府整治举措的同时，也表明了上海整治群租的决心：“今年6月发布的《上海加强住宅小区综合管理三年行动计划》明确提到，将力争用三年时间基本消除群租隐患。” 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com