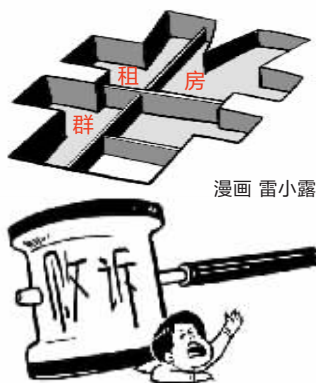


# 私下搞群租、转租 这两个二房东赔大了

## 房主打官司均胜诉,律师支招如何避免租房纠纷

把房子租出去,谁都希望房客能好好住。不过,有些房客租了整套房后,会再次出租,自己做起二房东。前不久,两名南京房主就遇到这样的房客,把房子加了隔间,还搞群租、转租。最终通过打官司,解除了租赁合同,房主拿回了房子,并获赔违约金。

现代快报记者 张玉洁



漫画 雷小露

### 搞群租,二房东赔偿2.8万违约金

市民卢女士在栖霞某小区有两套房子,平时空着。2011年她把房子租了出去,并跟租房人韦女士签了合同,租期5年。租赁合同中约定,韦女士在居住期内,不得将房屋转租或转借给他人使用,不得利用房屋进行违法活动,不得私自将房屋结构破坏,否则卢女士有权终止合同。

去年年中,卢女士接到小区

物业的电话,说她家常有垃圾乱扔出来。卢女士家住河西,平时也不到栖霞的小区来,物业说的事,她一点也不清楚。她回小区了解了一下,才发现她的房子已变成了群租房,一套两室两厅的房子,硬是被隔出6个房间。

最终她通过打官司解除租赁合同,法院判决韦女士将房屋腾空归还,并赔偿2.8万元违约金。

### 一审二审法院都判二房东败诉

市民卓大姐在鼓楼区有套两室一厅的房子,去年6月租给了夏先生,双方签了3年的合同。可没过几个月,大姐就到法院起诉夏先生。原来,拿到房子后,夏先生在客厅隔出一个房间自己住,并把两间卧室转租给别人。卓大姐要求恢复房子本来样子,并赔偿违约金,另外双方解除合同。

在法庭上,夏先生表示,当初他转租房屋,卓大姐是知情的,没有提出反对意见。他认为,卓大姐

这是默许了。对此,卓大姐予以否认。法院调查了解到,双方签的租赁合同中写明,房屋转租需要得到房主的书面同意。而夏先生并没有这样的证据材料。

一审法院作出判决,支持卓大姐的诉讼请求。夏先生上诉到南京中院,并提出,卓大姐是因为家人生病,想结束租赁合同把房子卖掉,才跟他打官司的。但这一说法,并没有得到卓大姐的认同。近日,南京中院二审维持了原判。

### 律师提醒 转租要征得书面同意 签三方合同

房屋出租,如何避免此类纠纷呢?江苏钟山明镜律师事务所律师张寿辰告诉现代快报记者,在和房客签合同同时,房主就是否可以转租的问题应该明确约定。比如房子是否可以转租,如果可以转租需要履行什么样的程序。另外,房客违背合同约定应该承担何种违约责任等。不过,为避免房客执意转租,房主最好定期或不定期去房子看看。

对想做二房东的人,张寿辰提醒,转租房屋应得到房主的书面同意。以后遇到纠纷,这份书面同意书可作为证据使用。此外,想从二房东手里租房的,为避免纠纷最好和二房东、房主之间签订三方合同。

(当事人均系化名)

### 地铁里有人“求关注” 你会心软“扫一扫”吗? 扫码有风险,多数人婉言谢绝

“你好,能麻烦你微信扫一下二维码,给我们增加一点人气吗?”地铁里经常有这样举着手机“求关注”的人。如果被拒绝了,他们说声“谢谢”,然后再找下一个人,把台词再重复一遍。遇到这样的人,你会打开手机,“扫一扫”二维码,给他们涨个粉吗?

现代快报记者 刘静妍/文 王颖菲/摄



地铁车厢内,这位大妈举着手机与人搭讪

地铁里低头族司空见惯。一些自称“创业者”的人却抓住这个机会,不厌其烦地挨个儿“求关注”。“陌生人求粉,我一般不会接受。不过,当时我正好刷着手机,也没有别的事,看起来举手之劳,要当面拒绝,还真有些尴尬。”一名大学生说。

几天前,在南京地铁3号线柳洲东路站,记者遇到一名年轻女子,举着手机,逐个搭讪:“你好,我是南京xx组织的成员,我们新建了一个微信平台,能麻烦你扫一扫,给我们增加人气吗?”她既不死缠烂打,也不介绍这个平台的功能,而是采取人海战术,“愿者上钩”。

《南京地铁轨道交通条例》并没有不允许搭讪路人“求粉”。但这些人常常和发传单一样,不招人待见。

在地铁1号线车厢,一名大妈举着手机与人搭讪。“小伙

子,想不想创业?你知道‘互联网+’吗?”大妈耐心讲解着。小伙最后还是谢绝了。

遇到这样的“求粉”,你会扫一扫加关注吗?90后白领小王坦言:不会,因为对方是陌生人。即使许以蝇头小利,比如送一包纸巾之类,她也不会轻易扫码加关注,“万一骗子骗取了个人信息,怎么办?”

记者调查十几位乘客,大多数人选择拒绝。也有人出于好奇或同情,会关注一下。“人家创业挺辛苦的,我还是会关注一下。”周先生说,“如果不感兴趣,之后再取消关注或删除。”

相关人士提醒,一些诈骗分子会制作二维码,并植入木马程序。一旦有人扫描,手机会打开木马程序的链接,手机里的通讯录、银行账号、微信账号及密码就会泄露。

### 2016老年人关节疾病爱心普查行动

南京邦德骨科医院是南京医科大学合作医院,承担多项骨科科研课题,对于提升我市骨病的整体诊疗水平起到了积极促进作用。为满足老年人冬季关节易发病导致的疼痛就医需求,特开展

老年群体免费送关节保养活动。 活动时间:2016年1月8日—20日 活动地址:龙蟠中路97号南京医科大学邦德骨科医院内 活动内容:老年人免费关节

保养(50-70岁持身份证参加) 免费名额:30名/天 活动流程: 1.电话预约:84783589 2.预约成功后按约定时间到院 3.免费领取“关节保养治疗资料”

4.门诊查体及医生给出治疗项目的建议,免费体验保养项目; ※免挂号费 ※免X线平片(DR)检测(单部位) ※免门诊查体 ※根据病情,门诊主任医师任选2项体验治疗(超声波疗法一

次、短超波治疗仪一次、疼痛治疗仪一次、中药熏蒸治疗一次、超声药透治疗一次、局部针灸疗法一次、干扰电治疗一次、关节腔高新氧治疗一次。) 需要进一步治疗者,可按门诊医生的指导建议

## 生活直通车

- 搬家服务
- 老年公寓
- 保洁保姆
- 电脑维修
- 家电维修
- 疏通钻孔
- 装潢/拆除
- 防水治漏
- 旧物回收

**蚂蚁** 搬家86603346,专业拆家具,空调,红木,5米大厢。

**喜顺** 正规83433888。全市低价,连锁喜顺专业、搬琴、搬家。86455277优

**蚂蚁** 84310377,车大人多,搬家,单位,长途优。

**双喜** 专业搬家,钢琴,单位,拆家具,空调,长途优,包满意。84483142

**喜顺** 100起,专业搬家,包满意。18951800675

**喜顺** 搬家,劳动服务部84441922,人车多,特价喜顺河西、鼓楼、桥北。86279339

**喜顺** 市区200,江北350,专业钢琴,家。84418520

**喜迎门** 400-625-6509 搬家,单位,钢琴,正规专业。84433128

**蚂蚁** (慎防假冒) 86612168,正规搬家,随叫随到。

**蚂蚁** 84231159,搬家、单位、钢琴,车大人多,随叫随到。长途优。

**喜临门** 专业,搬家,单位,拆装,家具,长途货运,正规公司,服务好。83242865

**喜顺** 鼓楼、河西、桥北。86270339 长途优

**珠江路** 搬家。13072530367

**双喜** 搬家、单位、厂、长途优。83198834

**金喜鹊** 专业搬家,厂,单位,钢琴,拆装家具,车大,人多,江北特价,长途优,市区84436548,江宁52225122

**喜顺** 建邺、鼓楼、雨花、桥北。86475997,诚信,正规

**平安** 家,厂,车大,人多。52609868不加价

**喜顺** 总部,专业搬钢琴,家。52631231

### 搬家服务

喜顺 鼓楼、河西、桥北。86270339 长途优

珠江路 搬家。13072530367

双喜 搬家、单位、厂、长途优。83198834

益民 搬家。86222038

江宁 厢、价优、人诚。52153132

双喜 ---88起。52426462

江宁 ---厢。52159499

南京 特价搬家。85350696

**家顺** 专业保洁、满意付款。52253092

**诚心** 保洁、地毯、沙发、打蜡、石材。86530821

**保洁/保姆/点工**

温馨 保洁,保姆,点工。83285341

### 家电维修

**金陵便民服务网** (全市连锁 十分钟回复 凭回执单保修) 专业空调、精修、移机、充氟、保养 精修热水器、灶具、油烟机(洗、修) 电视、冰箱、洗衣机、水电、疏通等 全市热线:83372971、84432328

**苏-宁** 专业空调移机,安装,维修,加氟。24小时服务热线85551477

### 电脑维修

忠和 修电脑,全市连锁。86652816

### 装潢

利民 家、店、工装,先装后付。83370882

**华龙** 工装、家装、店装,免费设计,送图。13851836525

**好邻居** 家、公、店装,设计、送效果图。13151079983

**腾马** 先装后付,保质5年。52263295

**澜润亭** 家装,店装,瓦,木,水,电,漆。13405808384

### 疏通钻孔

白下通、改造、水电。84619536 秦淮通、水电、抽粪、清洗。15261879981

白下疏通,抽粪。84592946(低) 白下通改、钻,治漏(低价)。84606359

鼓楼疏通,钻孔,水。83608129 玄武疏通,水,钻孔。83320773

江宁便民网:疏通。52106471

建邺疏通。86658033

建邺疏通、水电、孔。86320109

河西通、改、水。86403652

### 旧物回收

**高收** 空调、家具、酒店、全收。13913905048

全收旧货。13655173737

**高收** 家具、电器。13813945389

**高收** 空调、酒店、厨具、桌椅、家具。18351812553

### 丧葬服务

久久 殡葬一条龙服务。13236536300

### 出售公墓

出售 南京汤山大型公墓,价格低,墓型好,位置佳。13951080497