

# 未经房东许可,就能当“二房东”?

## 租客伪造“同意转租协议书”,被判违约

房东一纸诉状表示租客违反合同约定擅自转租,租客却拿出一份上有房东妻子签字的“同意转租协议书”。一场“罗生门”如何收场?日前,上海市宝山区人民法院审结了一起涉转租的房屋租赁合同纠纷案,依法认定“同意转租协议书”上的签字为他人所签,判决转租行为构成违约,租客需承担责任。

2021年7月,房东刘先生与租客张先生签订房屋租赁合同,约定刘先生将房屋出租给张先生。合同约定,未经刘先生同意,张先生不得擅自转租。此外,双方的微信聊天记录中,刘先生也曾明确告知张先生不得将房屋进行转租。

但在合同履行过程中,张先生未经房东刘先生同意,中途将房屋两次转租给他人,做起了“二房东”。

房东刘先生知晓后,通知对方解除双方之间的房屋租赁合同。张先生认为,转租是刘先生夫妇认可的,拒绝解除房屋租赁合同。双方发生争执后,房东刘先生将张先生诉至上海宝山法院,要求解除合同并追究张先生的违约责任。

庭审中,被告张先生辩称,其转租是经过刘先生夫妇同意的,并提供了一份“同意转租协议书”。该协议书上,有刘先生妻子唐女士的签字。

面对这份自己从来没见过却有自己妻子签名的协议书,刘先生很疑惑,对该份证据的真实性表示了质疑,并主动申请进行笔迹鉴定。

经法院委托的司法鉴定机构鉴定,证实签字并非刘先生妻子唐女士所写。

宝山法院审理后认为,原、被告双方签订的房屋租赁合同合法有效,双方均应按照诚实信用的原则全面履行合同。结合双方提交的证据材料,原告刘先生已经明确告知被告张先生不得将房屋进行转租,但被告张先生仍将房屋进行转租,其行为已构成违约,理应承担相应的法律后果。原告刘先生据此要求解除合同并主张没收租赁保证金,于法有据。

综上,上海宝山法院依法判决支持了原告刘先生的诉讼请求。判决后,被告张先生不服提起上诉,二审驳回上诉,维持原判。 通讯员 胡明冬 本报记者 郭剑烽

### 法官说法

#### 1. 房东同意转租的“同意”如何界定?

在转租的情形下,房东可能会丧失对租赁物的控制,租客未经房东同意转租,房东享有解除合同的权利。因此,租客合规转租的前提条件即为经过房东同意。

同意可以是事前同意,比如租赁合同中明文约定可以转租,也可以是事后追认。若合同未对转租作出明确约定,租客可以在实施转租前获取房东的同意,或是在转租后取得房东的追认。另外,房东的默示同意也可视为追认,即房东知道或者应当知道租客转租,但是在6个月内未提出异议的,也视为房东同意转租。

本案中,双方的租赁合同中明确约定限制转租事宜,但租客张先生未经房东刘先生夫妇同意,将房屋进行转租,违反了合同约定及法律规定。刘先生在知悉转租行为后,在法律规定的期限内向张先生发出通知,明确表示不同意转租并要求解除合同,符合法律的规定。

#### 2. 房东和租客如何防范“非法”转租行为?

对于房东来说,可以在租赁合同中明确约

定转租事宜。若房东一方同意转租的,应当关注转租行为,做好监管工作,比如定期审查租赁房屋的状况、审查转租合同约定事项是否与租赁合同约定有冲突、审查转租期限是否超过租赁期限等。在房东知道租客转租后,有6个月的异议期,房东如若不同意转租,应及时提出异议。

对于租客来说,在签订租房合同时,应当注意审查房东是否为房屋实际所有权人。如果签合同的房东并非房屋所有权人,应当了解产权人对转租行为是否知情,是否需要取得产权人的书面同意等,还需确定转租合同的租赁期限是否在原租赁合同的终止日期前,尽可能了解原租赁合同中的相关约定,避免承担风险。

另外,即使房东同意转租,作为“二房东”的租客在转租时需要注意转租期限不能超过剩余租赁期限,虽然转租合同有效,但超出部分对房东不具有法律约束力,房东有权要求收回房屋。面对“二房东”,“二房东”可能亦要承担转租合同无法履行的违约责任。

本报讯(特约通讯员 张嘉煜 记者 孙云)放在合租房柜子顶上的储蓄罐以及里面的20000元现金不翼而飞,隔壁房间门口的两只同款储蓄罐和几只快递包装盒让民警看到了窃贼的破绽。循线追踪,果然是买这些东西的合租室友作案后企图偷梁换柱,不料被网购来的两只目测相同却小了一圈的储蓄罐暴露了马脚。近日,松江警方侦破了这起盗窃案,嫌疑人王某因涉嫌盗窃罪被警方依法刑事拘留。

近日,松江公安分局方松派出所接市民邹先生报警,称其放在房间柜子顶上的铁皮储蓄罐被盗,内有20000元现金。接报后,民警立即开展调查,发现邹先生居住的地方是一

### 处心积虑

## 偷室友储蓄罐 盗其中2万元 买同款想蒙混 快递盒成破绽

套合租房,人员流动性大,房间经常不上锁,邹先生最后一次使用储蓄罐也已是一周前。调查中,民警在隔壁空置房间内发现了两个铁质储蓄罐,且与邹先生遗失的储蓄罐是同款,但尺寸略小。经向房东确认,该房间的居住人刚搬离两天,然而,房东在房客离开后曾清扫房间,当时未发现这两个罐

子。此时,房门口垃圾堆里的几个快递盒子又引起了民警的注意。经比对,其中一个正与刚才发现的两个储蓄罐大小匹配,另一个快递盒内有一张被人为团起扔在里面的快递运单,上面显示的收件人姓名及手机尾号与邹先生的室友王某完全一致。民警判断,王某具有重大作案嫌疑。民警找到了王某。起初,王某矢

口否认见过邹先生的储蓄罐,但当民警问到其既然没有存钱习惯却为何要买储蓄罐时,王某一时语塞,随后承认了盗窃邹先生储蓄罐的犯罪事实。王某交代,因个人急需用钱,加之看到室友邹先生的储蓄罐,就动了将罐里的钱据为己有的歪脑筋。王某找了家五金店,用工具切开偷来的储蓄罐并拿走了里面的现金,本想买一个同款储蓄罐偷梁换柱,没想到买错了尺寸,只得将“赝品”放在隔壁房间,意图栽赃给刚搬走的上一任租客。就在被抓的当日,王某新买的储蓄罐刚到货,他本想在其中放入3000元再“神不知鬼不觉”地放回原处,没想到,民警已经找上了门。

本报讯(通讯员 宋严 记者 解敏)普陀公安分局网安支队近期接某提供导航服务的公司报案,称发现有人利用技术手段盗取公司服务器内全国的导航地图信息数据,并在论坛售卖,导致公司直接经济损失约21万元。普陀网安支队成功锁定就职于一家数据科技公司的犯罪嫌疑人张某齐。警方循线追踪,发现张某齐售卖的“盗版”数据均来自其所就职公司的数据库。

该公司自2021年7月起从事大数据分析业务,主要根据客户需求出具分析报告,并提供营销分析、运营分析、产品分析等服务。警

## 公司员工“监守自盗” 2000余万条导航数据被卖

方侦查发现,在该公司实际控制人张某某的指使下,公司技术负责人吕某昌和技术员张某齐编写爬虫程序,对目标平台的数据进行非法爬取,通过分析“盗版”数据出具分析报告以非法牟利。警方将张某某、吕某昌、张某齐等3名犯罪嫌疑人抓获。

到案后,犯罪嫌疑人张某齐对其犯罪事实供认不讳。经审讯,张某齐交代,因工作需要,其通过论坛结识了网络工程师丘某平,并在丘某平处购买了相关技术服务。两人在未经授权的情况下,非法盗取平台数据2000余万条。此外,张某齐为进一步非法牟利,私自

将非法爬取的“盗版”数据于论坛售卖。目前,犯罪嫌疑人张某某、吕某昌、张某齐、丘某平因涉嫌非法获取计算机信息系统数据罪被警方依法采取刑事强制措施。

### 警方提示

公安机关将起底黑灰产业链条,全力维护网上安全。从事相关工作的技术人员要进一步规范自身运用行为,遵守行业规范和法律法规;企业也应进一步提高数据安全防护意识,积极构建系统长效的安全防护体系,严格落实网络安全数据制度和措施。

### 征收问答

## 私房动迁适用的“产权平移”原则是否有例外?

#### 市民求助:

鲁女士承租的公房遇征收。房中有六人户口,分别是丈夫王先生、大女儿王女士一家三口、小女儿王某及其儿子小赵。长期以来,鲁女士夫妇随大女儿安度晚年,其乐融融。小女儿则对父母不管不问,长达十年未来看望。得知征收情况后,王某找上门,要求按照5:2的比例分割征收利益。

上世纪七十年代,鲁女士在上海承租了一间公房(以下简称系争房屋),面积为21.9平方米。鲁女士夫妇就王女士和王某两个女儿。1987年2月和1990年12月,两个女儿相继成家。王女士与李先生婚后一直住在系争房屋,生下女儿小李后仍在此居

住。王某婚后搬至夫家住,2014年7月,夫家私房拆迁,王某将自己及儿子的户籍迁回系争房屋。

2022年9月,系争房屋被征收,该户拟获得征收安置补偿款共计446万余元。鲁女士作为承租人与征收方签订了《征收补偿安置协议》。在协商征收款分配时,鲁女士认为小女婿家私房拆迁,已享受过拆迁优惠政策,且小女儿对自己也没尽到赡养义务,不应参与征收利益分割。王某则声称,夫家私房拆迁,与自己和孩子没有关系,她咨询过,私房拆迁按“产权平移”原则处理,因此,自己完全有理由要求分割征收利益。鲁女士与大女儿商议后,决定在全部征收款中拿出50万元给

王某母子,遭拒。不久,王某母子将鲁女士等五人起诉到法院。

#### 律师帮忙:

鲁女士在大女儿的陪同下,找到我们咨询。据鲁女士讲,小女婿赵某曾有一幢私房,2004年拆迁,王某对此一直守口如瓶。我们律师团队分析认为:首先,王某认可其夫家私房曾被动迁,虽然一般来说私房动迁适用的是“产权平移”原则,不视为其曾享受过拆迁安置,若王某母子根本不是被拆迁私房的产权人,但拆迁方又将他们作为该私房拆迁的被安置人予以安置,那么王某母子应视为享受过动迁安置,不能再次被认定为系争房屋共同居住人;王某长期刻意隐瞒真相,可以推断,王某母子作为非产权人,已在私

房拆迁时享受过动迁安置。其次,2004年7月,王某母子户口最后一次迁入后,未在系争房屋实际居住过,从这个角度讲,他们也不应被认定为系争房屋同住人。基于以上分析,我们认为,王某母子被认定为系争房屋同住人的可能性较低。

后鲁女士等五人委托我们代理应诉,我们接案后进行了紧锣密鼓的调查取证工作,终于调取到了2004年王某夫家私房拆迁的相关资料。证据显示王某夫家的私房被动迁,王某、小赵均不是该私房的产权人,但动迁时,王某、小赵作为被安置人予以了安置。法院经审理认为:五名被告长期在系争房屋实际居住,且户籍在册,他处无房,具备同住人资格。原告在最后

一次户籍迁入后未在系争房屋居住过,且已享受过拆迁安置,不能被认定为共同居住人。最终法院判决系争房屋征收补偿利益全部归被告所有,原告的全部诉讼请求被驳回。

上海市创导律师事务所  
(23101200110613587)  
闫东方律师执业证号  
(13101201010221346)  
咨询预约电话:021-61439858  
地址:长宁区凯旋路1522号东方明珠凯悦中心1505室(轨交3号线、4号线、10号线虹桥路站,6号出口右转即到)