



引导房东“自救” 破解群租难题

老彭是上海市虹口区人民法院（以下简称上海虹口法院）一房屋租赁合同纠纷的申请执行人。作为出租方，他可谓是个好房东，可这个好房东却没能遇到一个好房客。房屋出租后，被二房东群租七、八人，房子收不回，执行该如何破解？

出租变群租 大房东房子难收回

老彭名下有一套两室一厅的空置房，2018年4月，他将房屋租给外地来沪工作的王某。租房合同签订时，王某提出六年租期，考虑到自己住得比较远，长租可以省点心，老彭爽快地答应了。随后王某又提出想在客厅搭一个隔间，考虑到王某是外地来沪人员，平时家中总会有亲属走动，老彭没多想也答应了。之后的一年多，王某一直按时支付租金，老彭觉得自己找到了一个好租客，直到有一天，老彭突然接到警方来电。

警察告诉老彭，其群租房内的女租客在洗澡时，被男租客偷拍，所以报了警。原来，王某取得租赁房后，就将房屋装修并隔成四间。随后，在某租房网站发布招租信息，租金付一押一。因价格低廉、短租来去自由，且小区环境不错，群租客一直不断。不久，邻居发现群租现象并举报投诉，物业公司和房管局曾先后开具责令改正通知书，王某始终不予理睬。疫情期间，王某人在老家，群租“事业”却丝毫不耽误。

得知自家房子被群租，老彭立即打电话给王某，王某先是否认群租事实，继而又说老彭同意在客厅搭隔间，就是默认其可以群租，所以他才群租的。道理讲不通，老彭无奈提起诉讼。上海虹口法院审理后，判令租房合同解除，王某迁出并将房屋恢复原状。

着急收回房屋 执行法官引导大房东适度“自救”

然而，等了一个多月，王某不但不履行，索性回了老家，人也找不见，老彭赶紧到法院申请执行，待接到法院12368短信知道执行法官后，老彭第一时间把电话打了过去。

执行法官王海晶回忆：“来电人报了自己的名字后，就叫我快点执行。我想了想手上案件的当事人里没有这个人，就查看了系统，发现这是个刚刚收到的新案。”

一般来说，执行立案后，案件会先进行集约化“五查”。之后再流转到承办法官手上，中间需要三天左右的时间。执行法官把这一情况告知老彭后，老彭表示很急，一天也不愿意等。

隔着电话，执行法官也能感受到老彭的着急。于是执行法官先是安抚了老彭，并初步了解案件情况。凭借多年办案经验，执行法官作出了自己的判断，转租问题是案件能否快速执结的症结所在。随后执行法官就群租现状问了几个问题，老彭一下子被问住了。

考虑到对群租现象整顿必须快准稳，一个想法出现在执行法官的脑海里，就是在案件流转的“空档期”内，让老彭先行介入了解群租现状，称之为适度“自救”。

于是，执行法官首先就申请执行人应当承担的执行风险对老彭进行了释明，并告知老彭，权利能否快速实现，既取决于被执行人的履行能力，也取决于申请执行人配合执行程度。老彭表示认可这一观点，愿意积极配合法院执行。

这时，执行法官提出“自救”执行之法：一是将诉讼及执行情况告知现有转租承租人，系争房屋收回已进入法院执行程序；二是为防止被执行人再私自转租他人，应做好相应的广而告之工作。

28天从立案到执结 群租房顺利破解

没过两天，老彭又给执行法官打来电话，将群租人数，租客的姓名、电话及租期等相关信息告诉了法官，并表示在门上留了条，写明群租整顿中，防止不知情的新客再入住。这时，执行法官也拿到了案子，她一方面与王某取得联系，另一方面与各转租承租人进行了沟通。在与转租承租人逐个沟通后，他们表示系争房屋的房租支付采用付一押一的方式，租金支付至2020年6月，如果王某愿意退还押金，将不再继续租赁。执行法官核对合同后告知租客，王某无权转租，如法院强制执行，损失应由众转租承租人另行向王某主张。

在与王某联系时，王某表示人在老家，愿意来沪解决纠纷。但有些事正在处理需要几天时间。另加疫情原因，回沪后拟自行隔离14天，最快也要到7月14日才能到法院。考虑到交通问题，希望暂不要限制其高消费。执行法官将相关法律法规进行释明，告知如到期不来或不采取积极态度，法院将依法采取强制及信用惩戒措施。

7月2日，法院张贴公告责令王某迁出系争房屋并恢复原状后交还老彭，随后转租承租人陆续迁出，系争房屋封门。

7月14日，王某如约来院，表示已与老彭协商一致，愿意交还房屋。次日，老彭确认王某履行义务，案件圆满执行完毕。

法官提醒

打官司的人很多，申请执行的人也不少。有些申请执行人以为，既然已经到法院了，那执行就是法院的事了。所以，当执行法官要求这些申请执行人提供被执行人下落或财产线索时，可能会被反问，“我哪知道，这不是法院应该做的事情吗？”那么，申请执行人的想法对吗？请看执行法官的回答。

一、生效法律文书必须得到执行，但是“必须得到执行”并不等同于“立即得到执行”，这包含有执行风险问题。这里的执行风险指执行不能的风险，是当事人之间商业风险在执行阶段的继续，应由申请执行人承担。然而，大多数申请执行人都缺乏执行风险意识，他们没有想到，只有尽其所能配合法院执行，才能尽量避免或降低执行风险，才能最大限度地维护自己的合法权益。而本案，申请执行人在执行法官释明后，不但明确了执行中自己的权利和义务，更是产生权益可能受损的危机感，从而主动积极配合执行。

二、执行风险的释明是为了让申请执行人积极配合执行，但如何配合需要执行法官指导。

本案中，执行法官提出了从转租承租人处着手的执行思路，并让申请执行人积极作为，这可以称之为适度“自救”之法。通过申请执行人“自救”的方法，说服转租承租人尽快搬离，防止新租客再入户，案件的执行将不涉及强制腾退。此举既有利后续执行，又可以缩短执行周期、节约司法成本。从最终结果看，该“自救”之法对案件的快速执结起到了重要作用。这充分说明，对付“老赖”，既是法院的职责所在，也是债权人自己的事，只有相互配合，才能有效推动执行进程。（虹口法院 刘萍 姜叶萌）

老左讲故事

老左讲故事，是基层市场监管部门根据真实的工作案例，以讲故事的形式向普通百姓介绍市场监管部门的工作职责，宣传日常消费维权知识，同时也提醒经营企业与个人，在经营中自觉遵守相关法律法规和商业诚信，共同维护市场秩序和安全的一档专栏。

“原价”的诱惑

李雯和罗静都是公司白领，两人从初中开始就是同学，今年都是三十五六岁，除了忙于各自工作以及照顾家庭以外，业余生活她们经常在一起，两人无话不谈，是形影不离的好闺蜜。

要说爱好，两人最大的爱好还是逛街买衣服。平常忙于工作，但只要双休日有空两人就约好去逛街了，她们最兴奋的事莫过于淘到一件称心如意的衣服，并且会津津乐道好几天。

对于大商圈里的衣帽鞋袜，虽然款式新颖时髦，但大多数的价钱都不菲，鉴于工资收入的原因，她们还是不太容易下手的。平时也会逛一些冷僻路段的外贸服装店，她们认为，别看这些小型的外贸服装店，有时也会引领服装新潮流的，说不定什么时候能淘到自己心仪的东西，最关键的一点就是价廉物美。

所以，她们更喜欢的还是走街串巷找冷僻路段的外贸服装店逛，与经常去的几家店主熟了，就建立微信联系，一旦有新款服装到货，店主就会通知她们，她们或单独前往，或相约同去，接着就是试穿、照镜子、评论，如果有满意的买下。

一个周六的下午，李雯和罗静相约去新发现的一家在某某路上的外贸服装店，这家服装店地方不大，大约30平方米，但店主装修得非常考究，里面挂满了各式各样的女士服装，店主老板娘张女士热情迎接了她们。

两人进了服装店，眼前一亮，各式款式新颖的服装琳琅满目，不一会儿，两人兴奋地挑选起各自的衣服，一阵子下来，李雯看中了一套女式套装，试穿了几次感到非常满意，罗静也认为这件衣服非常贴身适合她，但是一问价钱，把李雯吓一跳，要3500多元。

李雯非常喜欢这件衣服，但又觉得太贵了，与店主老板娘张女士讨价还价。张女士拿出一张原价9000元的牌子，说这件衣服从原价下来已经降到底了，不能再低了。这让李雯非常为难，罗静在一旁也鼓励她买，最后咬咬牙一跺脚，买下了。

其实最后让李雯心动的还是老板娘出示的原价，她心想原价9000多元，花3500元还是划算的，可是就这么一个举动，没过多久李雯后悔了。原来李雯为了展示自己采购的“新成果”，自己穿衣在朋友圈里炫了一回，本来是想引朋友点赞的，可是一个评论让她心凉了半截。李雯朋友圈内一个服装店的店主看了她穿的衣服，说其店里新进的一批服装里有跟她同款的，但只要2500元左右。这令她十分吃惊，她把这事告诉了罗静，罗静也感到有点震惊，她俩都有一种被欺骗的感觉。

随后，两人约好时间去找到了那家服装店老板娘张女士，张女士以卖出去的服装已经穿过为由不予退货，两人交涉了很长时间都无果。无奈之下，李雯只好吃进这件相差1000元差价的衣服，但她想想又不服气，最后还是罗静提醒她，她拿起电话把这家服装店举报了。

后来，市场监督管理部门的有关执法人员对张女士这家服装店进行了立案查处，事情的端倪才浮出水面。原来李雯买的这件衣服市场价也就2500元左右，服装店老板娘张女士为了确保服装的高价卖出，虚构了9000元的原价，结果一上来李雯就中招了。

在市场监管部门执法人员的积极协调下，李雯拿到了服装店老板娘张女士的退款，此事终于得到了圆满的解决。在感谢有关工作人员的同时，她感叹到：“千万不可再相信所谓的原价了！”

老左提醒

经营者在促销活动中标示的“原价”是指在本次促销活动前七日内在本交易场所成交，有交易票据的最低交易价格，如果七日内没有交易，以本次促销活动前最后一次交易价格作为原价。所以消费者在消费时，一定要擦亮眼睛，切勿轻信所谓的“原价”促销，以免自己的权益受损。

（江湾市场监管所）

健康科普

“麻球阿姨”与薄医生的温情故事

文 任蓓雯

近日，68岁“麻球阿姨”坐了一个多小时的公交车赶到同济大学附属上海市第四人民医院中医温针灸专科，专程为该科主任薄化君及医务人员送来她精心制作的麻球，以答谢他们为其解除困扰她多年的病痛。“吃着‘麻球阿姨’软糯可口的麻球，感觉到一种特别的温暖和感动！”薄化君说。

“麻球阿姨”是虹口区志愿者协会的卜阿姨。她为人爽快热情，因年轻劳动时不知如何保护关节，落下了腰、膝盖和颈椎痛的毛病，每到换季就会出现酸痛、沉重、难以自由活动等症状，特别影响生活质量。在一次偶然的会中，她了解到四院有位薄医生温针灸治疗效果很好，就坚持去四院打温针。打了一个疗程10次温针后，卜阿姨腰部膝关节疼痛逐渐减轻，她和老朋友去古镇游玩，身体居然变得轻松，还重新跳起多年没有跳的舞蹈。为感激医务人员，在今年医师节那天，她特意做了麻球送给他们品尝，因此得了“麻球阿姨”的美称。

老上海流传着“温灸三伏”传统，中医温针灸专科是四院新成立的专病门诊。一次义诊中，“麻球阿姨”与薄医生相识于三伏温针灸治疗。

虹口区非物质文化遗产薄氏针灸传承人、上海市第四人民医院中医科副主任薄化君博士，先后师从于北京中医药大学肖相如、刘文龙、北京市中医医院刘金城、北京大学张广保等教授。临床上擅长中药与针灸结合治疗中医内科常见疾病，温针灸治疗男子前列腺炎、前列腺增生等疾病。

什么是温针灸？薄医生介绍，温针灸是针刺与艾灸结合使用的一种方法，适应于既需要留针又必须施灸的疾病，方法是，先针刺得气后，将毫针留在适当深度，再将艾绒捏在针柄上点燃直到艾绒燃完。或在针柄上穿置一段艾条施灸，使热力通过针身传入体内，达到治疗目的。其治疗特点：取穴少、效果持续。目前，薄化君祖传的“薄氏七星针”法，被列为虹口区第七批非物质文化遗产项目。

温针灸有哪些作用？薄医生说，据宋代医学著作《扁鹊心书》记载：“保命之法，灼艾第一。”温针灸采取针刺重加灼艾的方法，同时具有温热、穴位刺激、艾药渗透等三重叠加作用，具有温阳散寒、舒经通络、活血养血、固本益元、宣痹止痛等功效。

温针灸专科主要治疗哪些疾病？据了解，四院中医科为上海市中医治疗前列腺疾病特色专科，前列腺疾病属于中医“命门”疾病之一。薄化君说，中医“命门”疾病包括现代医学中的泌尿系统、生殖系统疾病以及部分内分泌系统疾病。例如：男性前列腺增生、慢性前列腺炎，以及前列腺疾病引起的腰痛、腹痛、会阴疼痛、白浊、尿频、尿、尿痛、夜尿多、尿血、血精、阳痿、遗精、早泄等男科疾病。还包括女子盆腔器官疾病，如子宫、卵巢、阴道、膀胱等器官疾病；阴道下垂、肛门脱出、尿漏、子宫肌瘤、子宫内异位、不孕不育、滑胎、多囊卵巢、慢性盆腔炎症等疾病。此外，还能治疗中医内科、妇科、儿科常见疾病。

类似就医经历的还有许多，薄医生介绍，该科新门诊开诊近一年来，先后诊治了6000多人。