

男房东在客厅装摄像头 4位女租客住得好压抑

租客:签约后才被告知,进出卫生间也受监控 律师:房东行为明显构成侵权

新闻 从现象
到真相
欢迎爆料:63529999

晨报特级首席记者 张益维 实习生 胡绮妍

在长达3个月的时间里,“家”成了小王、小程等4个年轻姑娘心中最让人不安的地方。她们每天竭力延长在外工作的时间,只为能在“家”呆一会儿。

安装了摄像头的客厅,随时会出现在客厅沙发上的中年男房东,以及房东时不时透露出对她们作息生活的了解,都让女孩们感到压抑。由于缺乏安全感,租住在南卧室的小王在自己的房间中安装了摄像头,摄像头正对着自己的房门。租住在北卧室的小程则在睡觉时用家具死死抵住房门,以此来对抗心中的不安。

然而,对于自己安装摄像头的行为,房东刘先生却坚持认为,这完全是合理合法的。在经历了长达3个月的争吵后,双方谁也没能说服谁,无奈之下,姑娘们只能先行退房。那个悬挂在客厅中的摄影头,仍留在原处,等待着下一个租客的到来。

签约后被告知客厅装有摄像头

2021年4月,在上海工作的小王和小程,分别遇到了租房到期需要换房的情况。考虑到通过中介找房需支付一笔不菲的中介费,二人均选择了通过同城网站,寻找由房东直租的房子。

这套位于彭浦新村的两室一厅,成了二人不约而同的选择。这套房子价格适中,客厅也很大。最关键的是,房东刘先生看上去很好沟通。他告诉小王和小程,如果有什么需要他做的,他可以帮忙。

5月8日,小王先和刘先生签约。合同是刘先生提供的。合同显示,小王租住的是这套房间的南卧室。甲方(房东)负责提供空调、彩电、冰箱、热水器、洗衣机、燃气灶等设施。

然而,就在签完合同的那一刻,一切突然变了。“在我签完合同后,他突然移开了桌子上一个大瓶子,露出一个摄像头,告诉我他在客厅里安装了摄像头。我当时惊呆了,和他大吵了一架。”小王说。

可能是因为小王的反应太激烈,在和刘小程签约时,刘先生提都没提客厅中装有摄像头的情况。直到房东离开,小程才从小王口中得知,这套房子的客厅区域被安装了摄像头。

在小王和小程入住后,刘先生又在客厅用木板搭出了一间“隔断房”,招募新的租客前来看房。每次看房,刘先生都不会主动告知看房者房间中有摄像头。看不下去的小王,只能在偶遇租客看房时将情况告知对方。没想到,此举同样招致刘先生不满。

“据我所知,两次让你帮开门看房,你都很正义地告知人家,屋里有监控。你这个做法,虽然谈不上错,但很遭人恨,你知道吗?”在一次沟通中,刘先生这样对小王说。

进出卫生间都暴露在摄像头下

这不是刘先生和小王、小程第一次因为摄像头的问题争吵。自5月入住以来,他们一直就这个事情反复沟通、争吵。然而,无论小程和小王怎么沟通,刘先生的态度都极其强硬,“他说摄像头绝对不能拆”。

为了沟通顺利,姑娘们曾接连向刘先生



男房东在客厅安装摄像头

/投诉者供图

【律师建言】

房东若未经许可装摄像头 租客主张拆除遭拒可报警

房东刘先生的理由看似充分,但在北京观韬中茂(上海)律师事务所律师葛志浩看来,他的行为已明显构成侵权。

葛志浩指出,摄像头的安装地点虽然是在客厅,但对于租客而言,客厅与卧室作为房屋的一部分,建筑物功能以及物理空间上存在相互依附的关系。

即便是合租,租客的日常行为举止也无法彻底避开客厅空间。在未征得租客同意的情况下,房东通过摄像头对租客行为进行监控的行为,已侵犯了租客的隐私权。如果房东拍摄的行为获取到了能够反映租客身份、活动情况的其他信息,如账号密码、行踪轨迹等,还可能涉嫌侵犯公民个人信息。

至于房东刘先生主张的观点,葛志浩认为,房东将该房屋的部分空间租赁给第三人后,对该房屋的整体权利就应受到限制,这种限制尤其表现为房东对该房屋的占有、使用的行为不得侵犯租赁者的合法

权益为限。因此,房东虽然只是将卧室租给了租客,但根据租赁合同的目的,房东有义务保障租客在租赁期间的安全以及人格权益不受侵犯。

如今,无论房东未经许可拍摄到租客行踪的行为,还是其长期、高频率出现在客厅并对租客造成巨大精神压力的行为,都是有悖于合同目的实现,这种所谓的“权利”是没有合法依据的。

葛志浩律师建议,租客若遇到房东未经许可安装摄像头情况,可向房东主张拆除,若房东拒绝拆除摄像头的,可选择报警处理。

依据《治安管理处罚法》第四十二条规定,偷窥、偷拍、窃听、散布他人隐私的,根据情节轻重可以处以十日以下行政拘留,并处或单处500元以下罚款。此外,租客还可根据情况向房东主张恢复名誉、消除影响、赔礼道歉,并可以主张精神损害赔偿。

提出了三个解决方案:方案一,拆掉摄像头;方案二,姑娘们回家时拔掉摄像头电源,上班时再插上电源;方案三,如果一定要保留摄像头,她们要求拥有观看摄像头所拍内容的权限。然而,三个方案都被刘先生强硬拒绝了。

“他说,你们不作恶,怕这个做什么?我们说,这跟作不作恶没关系。我们跟他谈法律,他跟我们说作恶。”

在和刘小程、小程的沟通过程中,刘先生始终强调着这样的观点:小王和小程只是分别租住了这套房子中的“北卧室”和“南卧室”,这套房子中配套的客厅、阳台以及厨房等仍属于房东。因此,刘先生可以在这些区域

做任意他想做的事情。

5月末,刘先生告诉小王,他准备将客厅出租出去。随后不久,刘先生开始在客厅中搭建隔断房。对于这个签合同并未告知的情况,小王和小程再次提出质疑。“我们在租房前,你并未告知要在客厅内做隔断。”小王说。

对此,刘先生回答:“不住就算了,我好话说完了。租房隔断,不在我告知义务之内,也不在你的权利范围之内。”

隔断建好后,小王和小程发现,她们进出卫生间的空间变成了一条窄窄的通道,这条通道完全暴露在摄像头的监控范围内,她们每一次进出卫生间都要暴露在摄像头之下。

为了躲避摄像头,小程调整了房东摆放在客厅中桌子的位置。这个举动竟又激怒了刘先生。这次,他直接将租客们称为“找事的女人”：“一群找事的女人,一直在找事。得罪房东有什么好处……”

租客感叹住这个“家”太压抑

客厅隔断间建好后,租住在这里的小姚也说,这个“家”她们住得太压抑了。这不仅是因为客厅中有摄像头,还因为房东刘先生对她们生活的介入。

在刘先生看来,他拥有客厅等公共区域的所有权,因此,他有权随时出现在客厅等公共区域中,并制定规则。

“他经常过来,下午经常坐在沙发上。”小程说,她租住的北卧室门锁已经坏掉,有一名男子长期在客厅中活动,让她感到很没有安全感。

不仅如此,刘先生还会监督姑娘们的卫生状况。8月3日,刘先生突然在微信中告诉几个姑娘,他帮她们“擦马桶了”。“我今天帮你们擦马桶了,因为味道。”刘先生说,他指定以后每天清理卫生间的工作均由“糖炒栗子”,即小程的妹妹完成。他说,这是因为小程的妹妹没有签租房合同,算是借住的。

“我看房子的时候就和他说好了,是我和妹妹两人住,是他说不需要妹妹签合同的。”对于这个说法,小程感到不可思议。

没过多久,刘先生以没和小程的妹妹签约为由,要求妹妹限时搬离。同时,他告诉小程,妹妹之所以会被撵走,主要因为小程质疑他建隔断间装监控的行为,“得罪了房东”。

“没人能得罪起房东”“得罪房东有什么好处”……诸如此类的话语,常出现在刘先生和租客的沟通中。“他甚至会通过摄像头观察我们的表情,说我们表情不好,或问我们为什么还不上班。”小王说,这样的生活让三个姑娘感到异常压抑。

8月中旬,她们下定决心,先后搬离了这套房子。

“租客反对装摄像头侵犯我权利”

对于小王、小程和小姚的痛苦和不满,房东刘先生并不理解。在他看来,他只是在行使属于自己的权利。租客们横加干涉,是对他的侵权。“我们之间不存在所谓的纠纷,是她们在无理取闹。”刘先生认为,他所出租的房屋为合租房,租客们所租的只是南、北两个卧室,其它区域仍属于房东。

尽管合同中约定租客可以使用燃气灶、冰箱等位于公共区域的设施,但这仅意味着租客们对这些设施有使用权,租客无权干涉他对公共区域的使用。“在我自己的权利之内,我觉得我不需要经过她们同意,她们反对我(对客厅)进行隔断,反对我装摄像头,他们是在侵犯我的权利。”刘先生强调,“这是我的家,我是房东。”

刘先生说,他之所以安装摄像头,是为了安全,且这个摄像头一直对着大门,并未影响到租客的生活:“我跟她们沟通过,我说摄像头只会拍到防盗门,不会影响她们的生活。合租房嘛,就算是三男一女、两男一女、一男一女或者男女混住,这种情况也是合法的。”

不过,刘先生承认,他并没有将客厅中装有摄像头、客厅将建设隔断的情况,在签合同前告知几个租客。

“我可能在告知上有所欠缺,但我没有任何违反法律的地方。”刘先生补充道:“我现在坚持认为,我没有告知义务,这是我的私权。”