

# 帮助小加 - 室友纠纷与转租受阻

**Quest Code:** PWL26012601 **Category:** Power Leveling **Status:** Active **Created:** 2026-01-26 **Updated:** 2026-01-26

---

## 委托方信息

字段	内容
名称	小加
联系方式	(待补充)
关系	朋友

---

## 任务概述

### 背景

小加与室友合租美国洛杉矶一间 **2B2B** 公寓（含公共空间）。

室友背景: - USC 毕业，目前在当地工作 - 信用良好，以其信用为两人担保押金 - 押金总额 \$500 (两人合计，因室友信用担保所以押金较低)

由于室友的多项不当行为，小加希望搬离公寓，但解约/转租均需室友同意。室友拒绝配合，公寓方也不愿介入，导致小加陷入困境。

### 核心问题

小加要搬走 → 室友不放行 → 公寓踢皮球

---

## 一、解约途径与现状

公寓解约有两种途径，两种都需要室友同意：

途径	方式	状态	详情
途径一	申请解约，赔付违约金	被拒绝	室友明确拒绝同意解约
途径二	转租给他人	受阻	室友多次阻挠，详见下方记录

## 二、转租尝试记录（三次均失败/受阻）

### 第一次尝试

- 结果：失败
- 过程：小加找到合适的接租人
- 室友反应：担心影响她的信用和后续租金，拒绝签署 Release Form
- **Release Form:** 公寓正常转租流程的第一步
- 核实：小加已与公寓 Manager 确认：转租流程不影响室友信用和后续租金
- 结果：室友坚决不信，拒绝配合，接租人离开

### 第二次尝试

- 结果：失败
- 过程：小加再次找到合适的接租人
- 室友反应：
  - 见面仅询问对方“是不是学生”、“在哪里工作”
  - 然后不说话了
  - 微信上拒绝聊天，只说“人家不合适”
- 问题：未给出任何具体不合适的理由
- 结果：接租人无法继续

### 第三次尝试（进行中）

- 接租人: J (通过微信/小红书联系)
  - J 的情况:
    - 工作: Logistics 公司 (gofo)
    - 工作时间: 一般朝八晚五, 偶尔上晚班到半夜
    - 特点: 回家倒头就睡, 不会很吵
  - 计划搬入日期: 2月 23-28 日
  - 当前状态:
    - J 向室友发消息介绍自己上班时间, 询问搬家日期是否方便
    - 室友不回复
  - 证据: 有聊天记录截图
- 

### 三、室友不当行为清单 (7项)

#### 3.1 非法转租 (违反合同) ! 严重

事实: - 室友在假期期间, 未经小加和房东同意, 企图把她的房间转租给小红书上的陌生人 - 仅提前一晚通知小加 - 公寓是 2B2B 有公共空间, 陌生人入住影响小加人身安全

小加反应: - 担心人身安全, 及时制止, 事情未发生 - 及时向公寓反映室友非法转租、违反合同的情况, 请求公寓帮助

公寓回应: - 最多只能给室友发一封警告邮件 - 告知小加: 只要转租事情发生, 有第三方进入公寓, 即使小加不知情, 按合同也需承担连带责任 - “就算你告她, 你也承担一样的责任”

小加感受: 公寓不仅没提供帮助, 反倒像是在恐吓

室友态度: - 事后告诉小加: 她之前住这个公寓时假期也是这么非法转租 - 口头表示后续假期还会继续非法转租

证据: 保留了室友与陌生人的聊天记录和转账记录

---

### **3.2 未经允许安装摄像头！ 中-高**

事实：室友未经小加允许，在公共空间安装摄像头

证据：待补充

---

### **3.3 夜间噪音骚扰！ 中**

事实：- 室友在休息时间多次打砸、安装家具 - 时间：晚上 8 点以后、9 点以后都有 - 影响小加正常休息

证据：小加房间内录制的视频

---

### **3.4 宠物问题（猫）！ 中**

事实：- 室友的猫有生理焦虑 - 在室友不在家时，经常大声嚎叫，用头撞小加房门 - 夜间休息时间也会发生 - 入住前室友未提前告知猫有此问题

证据：待补充

---

### **3.5 言语辱骂与人身攻击！ 严重**

事实：- 室友对小加进行言语辱骂、人身攻击 - 持续时间：近 2 小时 - 还有打砸小加房门的行为

证据：房间内录音

---

### **3.6 宠物粪便不及时清理！ 中**

事实：- 两块宠物粪便在客厅 - 从早上 7:30 到下午 5:30 一直没清理（约 10 小时） - 当时室友白天在家 - 影响公共卫生和小加身体健康

公寓处理：收取了室友的宠物押金和每月宠物费用

---

### 3.7 公共区域卫生差！低-中

事实: - 公共区域乱丢乱扔 - 长时间不打扫

---

## 四、与公寓沟通记录

投诉事项	公寓回应
非法转租	最多发警告邮件；警告小加连带责任
安装摄像头	让双方自行解决，不介入
夜间噪音	让双方自行解决，不介入
猫的问题	让双方自行解决，不介入
言语辱骂	让双方自行解决，不介入
宠物粪便	已处理 - 收取宠物押金和费用
公共卫生	让双方自行解决，不介入

---

总结: 除宠物粪便外，公寓对所有投诉均表示不介入，让双方自行解决。申请解约或转租都需要室友同意才能进行。

---

## 五、押金与信用担保详情

项目	详情
押金总额	\$500 (两人合计)
担保方式	室友以其信用担保

项目	详情
室友背景	USC 毕业，在当地工作，信用良好
担保效果	因为室友信用担保，两人押金只需交 \$500
关键影响	小加在解约问题上受制于室友同意

## 六、证据文件清单

已有文件

文件名	内容描述
Lease_Agreement.pdf	公寓租赁合同
2026-01_Chat_WeChat_Subtenant_J_Work_Schedule.jpg	与接租人 J 的微信聊天：J 介绍工作时间（logistics 公司，朝八晚五），计划 2 月 23-28 日搬入
2026-01_Chat_Xiaohongshu_Subtenant_J_Roommate_NoResponse.jpg	接租人 J 反馈：给室友发消息介绍上班时间、询问搬家

已提及但未提供的证据

证据类型	对应事项	状态
聊天记录	室友与小红书陌生人的非法转租聊天	待添加
转账记录	室友与陌生人的非法转租转账	待添加
视频	夜间噪音（打砸/安装家具）	待添加
录音	言语辱骂（近 2 小时）	待添加
照片	公共空间摄像头	待添加

## 文件命名规范

- □ : Lease\_Agreement.pdf
  - □ : [ □ □ ]\_Chat\_[ □ □ ]\_[ □ □ □ ]\_[ □ □ ].jpg
  - □ : [ □ □ ]\_Payment\_[ □ □ ]\_[ □ □ ]\_[ □ □ ].jpg
  - □ : [ □ □ ]\_Audio\_[ □ □ ]\_[ □ □ ].mp3
  - □ : [ □ □ ]\_Video\_[ □ □ ]\_[ □ □ ].mp4
  - □ : [ □ □ ]\_Photo\_[ □ □ □ □ ]\_[ □ □ ].jpg
- 

## 七、关键时间线

日期	事件
待补充	签订租约
待补充	非法转租事件（被小加及时制止）
待补充	第一次转租尝试失败（Release Form 被拒）
待补充	第二次转租尝试失败（室友说“不合适”）
2026-01	第三次转租尝试进行中（J 计划 2 月 23-28 日搬入）
待补充	言语辱骂事件（近 2 小时）

---

## 八、执行日志

**2026-01-26**

- 收到委托，整理案情信息
- 创建任务文件夹：2026-01-26\_Xiaojia\_Roommate\_Dispute\_PWL26012601
- 查看证据文件（2 张聊天截图 +1 份租赁合同 PDF）
- 重命名证据文件
- 完成案情整理文档

- 下一步：分析合同，提供建议
- 

## 九、相关资源

- 租赁合同: [Lease\\_Agreement.pdf](#)
  - 聊天证据: 见上方文件清单
- 

## 十、分析与建议

### 核心痛点与恐惧

小加最怕的是：如果现在直接走了，中介（公寓）和室友会告她，甚至背上法律责任。

这个恐惧是合理的。 - 如果没有任何协议直接走人 (**Abandonment**)：是的，公寓会因为收不到房租告你（或送 Colorlection），室友也可以告你应付的那部分房租。绝对不能“直接走”而不留后手。 - 我们的策略的核心：正是为了拿到那一纸 **“Release Form”**（免责书）。只要签了这个，公寓同意你退出，室友同意接这个 Lease，你就法律上安全了。没人能再告你。

### 法律/规则分析（基于加州/洛杉矶通常情况）

1. 安全搬离：让室友签署 Release Form 或同意转租。
2. 零诉讼风险：避免被起诉违约。
3. 低冲突成本：如果不配合，利用现有证据施压，迫使其同意。

### 法律/规则分析（基于加州/洛杉矶通常情况）

#### 1. 共同承担责任 (**Joint and Several Liability**)

- 你们签的是 joint lease，公寓只认钱。只要有人没交钱，两人信用都受损。
- 风险点：如果你直接搬走不付钱，由于她是你名字的 co-signer 且在你之后可能不付全额房租，你的信用记录也会受损。即使她信用好，Eviction 对两人是无差别的打击。

#### 2. 室友的软肋 (**Leverage**)

- **A. 非法转租证据 (最强):** 这是严重的 Lease Violation。虽然公寓说“发警告”，但如果正式提交证据要求 Official Investigation，可能导致 Eviction。她想保住这个公寓住下去，就不希望有 Eviction Record。
- **B. 骚扰与霸凌 (Recording):** 2 小时的辱骂录音。如果在加州，这可能构成“Harassment”。申请 TRO (临时限制令) 是一张核武器牌。一旦申请，你可以依据 Civil Code 1946.7 立即无责任解约，而她会有法庭记录。
- **C. 拒绝合理转租 (Mitigation of Damages):** 法律通常要求减少损失。你提供了合格的接租人 (J)，她无理由拒绝（“不合适”不是理由）。如果闹上法庭，法官通常不支持这种恶意阻挠。

### 推荐策略：以战止战 (Negotiation Strategy)

不建议直接搬走（容易被起诉/毁信用），建议进行一次“正式谈判”(The Sit-down)。

**步骤 1: 准备“谈判包”(The Packet)** 不是去吵架，而是把证据整理好（打印或电子版），作为谈判筹码：1. 她的“非法转租”聊天记录与转账截图。2. 房间内“辱骂录音”的转录副本 (Transcript) 或片段。3. 公寓公共区域“宠物粪便”和“噪音”的记录。4. 接租人 J 的资料和她无理由拒绝的截图。

**步骤 2: 发送/面对面最后通牒** 话术核心：“J 可以在 2 月 23 日搬进来付钱，你现在签字，我们所有人都没有损失。如果你拒绝，你是在恶意扩大损失。”

“我现在有两个选择：

**选项 A (和平解约 - 最优解):** J 可以在 2 月 23 日搬进来。这意味着房租有人付，你的生活不受影响。只要你签了这个 Release Form，我把押金份额转给你/她，我们好聚好散。这是对大家都安全的做法。

**选项 B (被迫反击):** 我本想好聚好散，但你现在的行为（非法转租、骚扰录音）已经严重违反了租约和法律。如果你逼得我无法正常转租（拒绝 J 入住）来减少损失：1. 我只能去法院申请 **Restraining Order (限制令)**，依据 Civil Code 1946.7 强制解约。这会給你的记录留下永久污点。2. 向公寓举报你的 Lease Violation（非法转租证据）。

我不想走到这一步，我只想安全离开。请签字让 J 在 2 月 23 日搬进来。”

### 关键点

- 不要以此勒索钱财（那是敲诈），只要求“签署同意转租”。
- 态度要冷静：不要情绪化，既然都要走了，就把她做一个为了达成目的必须处理的“障碍物”。

- 利用 **J** 的存在：强调 J 是一个完美租客（工作稳定、不吵），错过这个，她很难找到更好的。
- 

## 复盘 (完成后填写)

成果

{待填写}

收获

{待填写}

改进

{待填写}