

茶叶店被收回 装修费谁来出?

金山司法所调解员入手租赁纠纷,上演“反转”化干戈



晨报记者 陈佩珊
通讯员 纪青华 蔡浅林

有人说,判决总有胜负,调

解可以双赢。近日,一起持续多时的租赁纠纷在金山司法所化解,其中的“反转”就让人深切领会到这句话的要义。

事发

没有协议作证 租户被判赔钱

一直以来,开茶叶店是晓君的一个梦想。2016年,万事俱备,她开始筹备,首要的便是茶叶店的选址。看了几个店面后,金尚路一十字路口边上的店面深得她的喜爱。该店面沿街,因绿化带隔离又不吵闹,十分符合晓君对茶叶店的设想。她很快联系上了店面的负责人蕾蕾。

晓君和蕾蕾很快达成合作意向,约定转让费8万元。因蕾蕾本身也是租户,为避免不必要的麻烦,蕾蕾就此事征求了房东的意见,房东没有反对。而在了解到蕾蕾与房东签订的租赁期限到2017年后,晓君琢磨着也跟房东签份协议,将租期延长下去。但房东没在意,让晓君等蕾蕾与他的协议到期后再签,此事作罢。

一切谈妥后,晓君着手店面设计装修,这一项就花了她30多万元。但她没想到,当时没签协议竟埋下了隐患——去年,房东

就多次与她交涉,要求她搬离。原来,这位房东也并非业主,业主着急将房产收回,房东只能尽快劝离商户。而此时,晓君竟拿不出她与房东之间的任何协议。

晓君就像哑巴吃了黄连般委屈,若搬离,她那30多万元的装修费就打了水漂。无奈之下,晓君就这么耗着,成为了房东眼中的“钉子户”。

房东其实也着急,若不能将茶叶店劝离,他就不能如期向业主移交房产,占用费累积下来也是一笔巨款。在与业主的官司败诉后,房东也起诉了晓君。法院判决晓君搬离,并向房东支付20多万元的占用费。

30多万元装修费再加20多万元占用费,让晓君蒙了。她联系蕾蕾、找房东,一直未能商议出各方满意的解决方案。蕾蕾站在了晓君这一边,今年6月,两人一起来到了金山司法所,向调解员寻求帮助。

反转

租户不必赔钱 还获经济补偿

了解了事件的来龙去脉后,金山司法所调解员第一时间联系了房东。房东也向调解员倒了一肚子苦水。

据介绍,他与业主判决已经进入了法院执行程序。若晓君坚持不搬,他每月要向房东支付10万元的占用费。房东亦向调解员透露,他们不求晓君按判决支付占用费,只求她尽快撤离,他们要及时移交房产,避免更多不必要的损失。

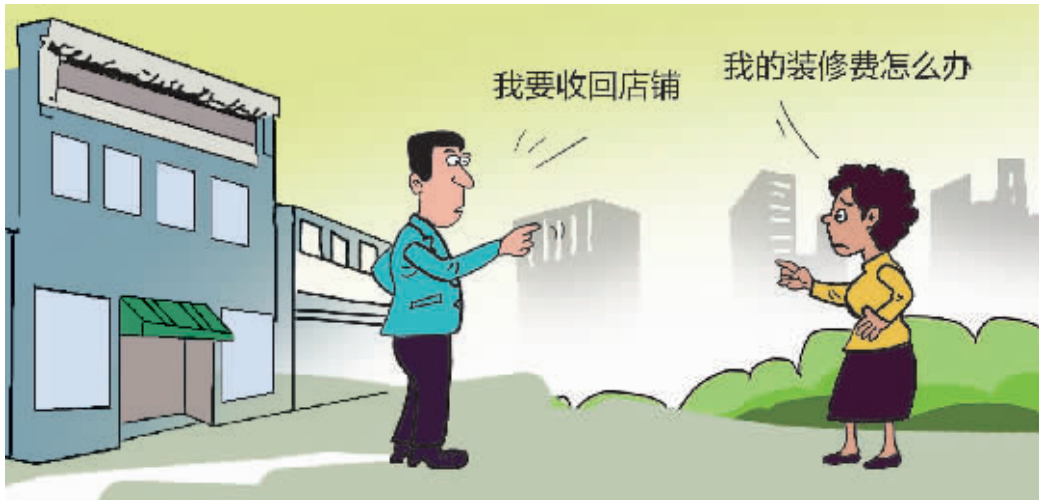
然而,在晓君看来,她非但不必支付这20多万元的占用费,房东还得为她投入的装修费用买单。“这个店投了30多万元,经营不到一年。现在搬,我的损失谁来负责?”晓君不断强调,当时店面转让得到了房东的同意。作为转让人,蕾蕾则一再解释自己也不知事情会变成这样。

法理上,晓君因没有证据处于下风,但各方对当时转让的客观事实并无争议。调解员向房东分析,房东在法理上占了优势,但情理上说不过去,理应有所表示。“她不搬,你就要向业主支付一大笔占用费。何不拿点钱做补偿,尽快说服她搬离,少付一点占用费?”调解员算了一笔账,房东终于意识到,占用费的增长很快超出了晓君的装修费用。

经梳理,双方的争议焦点落在了补偿数额上。一开始,晓君态度强硬,要求房东和蕾蕾支付30万元赔偿。在调解员的主持下,各方开始了补偿金额拉锯战。

6月底,各方达成一致意见,由房东向晓君支付补偿金11万元,蕾蕾向晓君支付1万元。

(文中人物均为化名)
S8810055



黄劲超 图 P188098607

其他案例

员工意外身亡起纠纷 民警耐心调解促案结

6月27日上午,“95后”务工人员小军从公司厂房楼顶坠落,经抢救无效身亡。接到噩耗后,小军家人急忙从外地赶到厦门。尽管当地派出所作出了排除他杀的结论,家属还是难以接受。在他们看来,小军从厂房楼顶坠楼与公司有着必然联系。在公司提出给予1万元人道主义慰问金时,家属提出了异议。

事发第五天,派出所民警将家属引导到了马巷司法所,由司法所组织双方调解。调解员首先让家属一方确定了发言代表,避免人多嘈杂的情况。据了解,小军为家中独生子,母亲双手残疾,父亲患有多种疾病,家中无固定收入,经济困难。家属代表认为,小军是工伤,希望公司在人道主义慰问上尽可能多地给予支持。

调解员将家属意见反馈给了公司,但公司代表提出,小军刚到公司上班不到一周就跳楼自杀,跳楼事件不是工作事件,无法认定工伤。“公司没有责任也没有义务支付大额补偿金。”公司代表补充,事发后,公司处理妥当到位,安排了家属住宿,预支了医药费、殡仪馆押金等,已经支付了近万元。尽管如此,公司还是拿出了最大诚意,愿意将人道主义慰问金提高至2万多元。但在听说了该数额后,小军父母情绪激动,拒绝调解,扬长而去。

当天下午,小军父母再次被民警带到了司法所。原来,

他们用自己的方式去解决问题”,影响了公司正常运营。调解员劝他们用合法方式处理问题,并再次询问他们的想法。“50万。”小军父亲说出口的数字让人吃惊。随着事件的发展,调解的难度越来越大。

为尽快解决该纠纷,派出所派出拥有多年调解经验的老民警加入调解。老民警首先从心理防线上进行突破。他对小军的去世表示哀悼,对小军父母的生活处境表示同情。他痛斥小军的自杀行为,从两位家长的角度出发的一席话很快获得了信任。随后,他从警方刑侦的角度,逐一反驳公司逼死小军的观念,让小军父母无言以对。老民警还分享了多年办案、调解经验,以案说法,让小军父母放弃50万元的索赔金额。在一番煞费苦心的劝说下,小军父母将慰问金降到30万元。而一边,公司也将金额提高到了10万元。

“公司考虑到你们家的特殊性,破例将慰问金提高到了10万元的‘封顶价’。算上之前预付的,大概也有12万元了。”老民警和调解员向小军父母提出,若不接受,只能去走诉讼途径,但数额就是个未知数了。他们也特别向家属指出,若继续到公司闹、威胁恐吓保安,他们得承担相应的法律后果。思考了一日后,小军父母接受了10万元的慰问金,与公司签订了调解协议。

(文中人物均为化名)
S8810056

调解员手记

调解“不厌其烦” 还应“见机行事”

在类似案件的处理过程中,调解员遇到的最大难题在于对死者家属的说服。家属往往因为身体状况、家庭经济、知识能力等原因,在人道主义慰问金方面固执己见。受“小闹拿小钱、大闹拿大钱”不良社会风气的影响,个别当事人为了达到目的还采取了偏激手段,这对调解员的忍耐力是一种考验。

因此,调解员应时刻保持平和心态,不厌其烦地从各种可能促进他们理解的角度进行规劝,纠正其错误的观念,调解过程中还应见机行事。本案民警、调解员在当事人与公司之间来回应对,综合运用了感情牌、同理心召唤等调解方法。在对最终慰问金数额有了把握时,及时转换态度,直截了当说明调解的优势,了断当事人不切实际的幻想,避免他们继续无休止的纠缠,造成多方面的人、财、物资源的浪费。

(马巷司法所 蔡浅林)
S8810060



扫码看调解员
如何巧化纠纷