

别墅还是“轰趴馆”？各说各话

徐汇区华泾镇人民调解委员会抓住焦点化解矛盾

□法治报记者 季张颖

一份5年期的房屋租赁合同，突然遭遇房东临时变卦，理由是怀疑租客私自将出租的别墅改成了“轰趴馆”，而后又因扰民问题遭到小区居民投诉。然而对此说法，租客却并不认同，称只是因为疫情原因将应酬放在了家中，而为了改善居住环境，也确实耗费资金装修了一番。案件移交至徐汇区华泾镇人民调解委员会，调解员以法律为准绳，对双方开展工作，在了解双方诉求后，进一步分析各自利弊，最终拿出折中赔偿方案，促成了案件的和解。

别墅改成“轰趴馆” 租期未满足提出解约

2018年9月，王某通过中介公司将自己的一栋别墅出租给陈某，双方签订了房屋租赁合同，约定租金为每月5800元，租期为5年。2020年下半年，王某意外得知，陈某未经允许涉嫌私自将该别墅改造成“轰趴馆”。

对此，王某立即要求解除租赁关系，陈某认为租期未满足就解约，遂提出赔偿要求，但遭到王某的拒绝。双方多次协商未果，事态有愈演愈烈的趋势，王某拨打了110，派出所接警后将此案移交至徐汇区华泾镇人民调解委员会，在双方当事人同意的基础上，进行调解。

调解员了解情况后得知，双方此前一直没有出现过矛盾，租金按时支付，房东也觉得省心。但问题出现在2020年下半年，王某忽然接到物业的投诉电话，才得知自己的别墅每晚有不同的年轻人进出，一直在别墅里通宵办派对，扰得邻居们无法入睡。王某认为陈某擅自将自己的别墅改成“轰趴馆”，已严重违反了原本租赁合同的约定，要求与陈某提前解除租赁合同。在与陈某协商过程中，陈某要求王某赔偿20万元装修费，王某无法接受。

调解员随后又与陈某取得联系，陈某告知调解员，房子一直是自己租住，装修花费了20多万元。去年，由于疫情，陈某觉得在外应酬不安全，所以他将别墅改装后在家接待客户，并非如王某所说的天天晚上办派对，办“轰趴馆”扰民。后来接到物业投诉的电话后，也立即停止了该活动。但随后却接到王某要求提前解除租赁合同的电话，陈某难以接受。

调解员分头做工作 依法分析双方利弊

在调解过程中，调解员再次与王某沟通，询问他如何定性“轰趴馆”，是否有充足证据证明陈某有擅自改变原房屋构造、或者擅自将别墅转租给他人等相关证据。王某说去看过自己的别墅，被改成了麻将室、KTV室、台球室和桌游室，和市场上经营的“轰趴”馆一个类型，但陈某是否转租他人没有证据证明，邻居和物业也只能证明2020年下半年有多次噪音扰民的现象出现。

由于王某坚决要求提前解除合同，调解员向王某分析此案的利弊：在双方签订的租赁合同合法有效的前提下，双方均需按照合同内容履约，所以王某要提前解除合同的基础，是陈某违反了租赁合同约定，在这个基础上才可以



资料照片

提前解约。但从租赁合同违约条款来看，王某没有陈某违约的实际证据，所以王某无法提前解除合同。如果王某一定要提前解除合同，王某则需要承担赔偿责任。

另一方面，调解员也与陈某再次沟通。根据《中华人民共和国民法典》中的合同编第七百五十条规定，“承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物。承租人未经出租人同意，对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以请求承租人恢复原状或者赔偿损失。”在未经王某的同意下，擅自将居室改为休闲娱乐室，陈某也违反了法律规定及合同约定，王某也有权将房屋收回。

调解员告诉陈某，可以先决定是否同意提前解除合同，如果同意，可以再进入下一环节，计算双方的损失。陈某认为这次闹得这么不愉快，再租下去大家心里也不舒服，是否解除合同还是看王某赔偿多少。

实地走访定方案 确定金额促和解

了解双方的意愿后，调解员提出一起去别墅看看。到了别墅，挑高的门厅和欧美风的客厅，显示了陈某在装修上确实花了不少心思，房子也不同于“轰趴馆”的风格，居家味更多些。调解员这时告知王某，陈某初步同意解除合同，但由于在装修上花费了一笔不小的钱，现在看来他所言不假。所以劝说王先生看看是

否能适当补偿对方一些。调解员推心置腹地劝说，一来省了装修的麻烦，二来再出租出去，价格估计可以涨很多。王某觉得调解员说的有道理，便同意进一步配合调解，确定补偿金额。

针对装修费用，调解员建议陈某将损失具体量化，尽量罗列详尽的装修明细，提供原始发票或相关证据材料。再扣除已使用年限后折旧计算，最终双方认可了补偿金额。

在调解员的主持下，双方签署了调解协议，后经调解员回访，王某按时将补偿款支付给陈某，双方对调解员所做努力表示感激。

【案例点评】

租赁合同双方均需承担合同义务，并且双方的义务具有对应关系，一方的义务就是对方的权利，反之亦然。租赁合同纠纷在日常生活并不少见，在处理纠纷时首先应判断双方是否违反合同约定，并按合同约定的违约条款进行赔偿。对于租赁合同中未约定违约金或者约定不明确的，损失赔偿额应当以违约所造成的损失为限，综合考量双方的违约情况和损失，在法律规定范围内开展调解。

本案中，陈某并无明显违约，但王某坚决提前解除合同，调解员抓住焦点，采取折中补偿装修费的方式将矛盾化解，促使双方互谅互让，自愿达成协议。调解员充分与当事人解释相关条文，以《中华人民共和国民法典》中的合同编为基准，合情合理合法，使调解具有很强的公信力。

货款难清起风波 扭转僵局化纠纷

闵行区调解中心成功化解买卖合同纠纷

□法治报记者 金勇
法治报通讯员 张峥华

今年3月15日，闵行区调解中心收到智慧调解平台委托的一起买卖合同纠纷调解。王某称，许某因位于闵行区某小区车位、小区内马路维修等先后从王某处购买黄沙、水泥、防水等建材。双方结算尚欠货款6375元，王某多次催讨无果，便就此事在诉调平台上提起了诉讼申请。

调解员疏导双方情绪，成功扭转僵局，化解了纠纷。

【调解过程】

3月17日下午，王某早早来到闵行区调解中心大厅等候，但是此时接到了许某的电话，告知当日的调解委托其父亲来参加。得知许某不愿意前来，王某当场特别生气，觉得被告没有诚信，都说好的事情，还要出尔反尔，既然这样的话，那就不要调解了，直接诉讼吧。调解员考虑到王某已经在现场了，马上和许某取得联系，不厌其烦地劝说，最后许某表示马上来调解中心。

半小时后许某急匆匆地赶到。双方在调解室刚坐了下来，没开始聊几句，许某便拍桌子站起来，觉得王某废话太多，自己已经带着诚意来解决了，王某还唠唠叨叨，于是许某径直走向调解室门口，一边走一边说：“不调了，让他去起诉好了，这种人没什么和他好说的，我奉陪。”

许某向调解员提出要求终止此次调解，调解员立马叫住了许某，耐心劝说平复他的情绪，“既然已经到调解中心，那就要有诚意来解决纠

纷，希望双方能够心平气和协商解决。”如果双方能达成调解协议，既节约了走诉讼时间，又节省诉讼费，这样的机会希望双方不要轻易放弃。同时，调解员了解到许某当日中午喝了点酒，担心在调解中不能很好地控制情绪，所以之前委托其父亲来参加调解，目的也是想解决此纠纷。调解员严肃批评了许某，调解是提前预约好的，明明知道要调解，就不应该喝酒。许某表示自己的确有错在先，并表示一定会尊重对方把纠纷处理好。

在调解员的安抚下，双方再次坐下来协商。王某要求许某一次性归还所欠货款，并支付一定的利息。许某表示本来年后就准备付的，谁知道王某大年初五一早上就打电话，让其付钱。初五是财神日，又是大清早讨债，觉得晦气，所以才一直不付钱。王某当场就否认没有这回事，说许某是无赖，就是找各种理由不想付钱。随后，双方又开始发生争执，调解员看情形不对，立刻终止了双方的争论。

根据王某的诉求，不仅主张货款金额，还主张了利息。但许某不同意支付利息，并表示，

“如果王某能接受，当场将货款金额一次性支付。”王某同意了对方的要求。然而许某又表示，由于之前王某跑到小区物业去闹事，希望王某收到货款后，消除其在小区造成的不良影响。王某也爽快地答应拿到钱后，当场撤诉，并当天就到小区物业去申明许某的货款已经全额支付。最终在调解员的努力下，双方达成了协议，签署人民调解协议书及撤诉申请书，并当场一次性履行到位。

【案例点评】

本次纠纷中，经过调解员不懈的努力，疏导双方的情绪，几次将局面扭转过来。其实在很多时候，沟通的方式至关重要，本次纠纷中的两位当事人，一坐下来，就要提起之前不愉快的事，关注点一直被转移，虽然在沟通，但没有实效，造成矛盾恶化。调解员的介入，采取多种方式，起到了调和的作用，同时掌握调解中的节奏，最终化解了双方的纠纷，并当场履行完毕，原告方也同意给被告方消除社会影响，让此起纠纷最终画上了圆满的句号。