

老人收回房屋自住,要赔钱?

调解员耐心释法,成功化解一起租房违约纠纷

□法治报记者 金勇

2021 年 9 月下旬,80 岁高龄的钟某某来到黄浦区某居委调委会,调解员见老人神情恍惚惴惴不安,便请其坐下,详细询问情况。

据悉,钟某某同某中介公司在 2016 年 12 月签署了一份为期 5 年的租赁合同,在补充条款中约定,合同期满,如钟某某不出售该房屋,中介有权再续租三年。

该合同于 2021 年 12 月底期满,钟某某想期满后收回房屋自己居住,但告知中介时,中介以钟某某违反合同约定为由,要求支付 20 万元违约金。老人因为这 20 万元的巨额违约金辗转难眠,只好前往调委会寻求帮助。

租赁合同有效 违约金该怎么付

在了解基本情况后,调解员查看了钟某某与中介公司签订的房屋租赁合同,因所涉纠纷内容较为专业,调解员便邀请了居委的法律顾问共同参与此次纠纷的解决。

法律顾问指出,该租赁合同为格式合同,根据《民法典》第四百九十六条第二款规定,采用格式条款订立合同的,提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务,并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款,按照对方的要求,对该条款予以说明。提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务,致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的,对方可以主张该条款不成为合同的内容。

对于本案涉及的房屋租赁合同,针对补充条款“如钟某某不出售该房屋,中介有再续租三年的权利”,已由钟某某在该条款后方摘抄确认,可以认为格式合同提供方某中介公司已尽到了提醒注意的义务,且该合同在订立时双方当事人具有相应的民事行为能力,意思表示真实,且不违反法律和社会公共利益,符合《民法典》规定的合同生效要件。

据此,钟某某与中介公司的合同合法有效,钟某某应当根据合同约定,合同期满后如不出售房屋的情况下,应继续出租给中介公司,否则应当支付 20 万元的违约金。

当前的问题是,若按照合同约定支付如此高额的违约金,确实给钟某某造成了很大的负担。据了解,该房屋出租一年的租金为 15 万元,且该房屋是老人的唯一住房,在出租该房屋后,老人还需要另行租房居住,这 20 万元违约金无疑会给老人造成生活上的很大困难。



资料图片

耐心调解开导当事人 各退一步化解纠纷

调解员在安抚老人心情的同时,就合同效力进行了解释。经过一番疏解,钟某某认识到收回房屋确实违背了合同约定,表示愿意支付违约金,但是 20 万元的违约金实在是负担不起,希望调委会能搭建平台,就违约金赔偿数额方面进行调解。

考虑到民事法律行为讲究意思自治,若某中介公司和钟某某能够就违约金达成一致,确实能较好地解决老人目前的困境。调委会便搭建平台,组织双方当事人就违约金数额进行调解。

调解开始时,某中介公司负责人赵某表示,合同已经将双方的违约责任及违约金的赔偿数额约定得十分明确,钟某某就应该按照合同约定的 20 万元违约金进行赔偿,不同意减少违约金数额。调解员劝说其适当考虑一下这套房屋是钟某

某名下唯一的房产,老人年事已高,退休金微薄,希望公司能够换位思考,适当做出让步。

经过调解员的一番劝说,赵某表示会认真考虑调解员的建议。几日后,调解员收到某中介公司反馈,表示愿意做出让步。

钟某某表示,自己年事已高,平日在看病就医等方面需要支出较多,自己愿意支付违约金,但为了保证老年生活基本需求,仅能支付 5 万元违约金。赵某指出,根据原合同违约金的数额是 20 万元,现钟某某降至 5 万元,公司无法接受。

赵某表示,中介公司租赁钟某某的房屋,前期投入了装修成本,若能再续租 3 年该装修成本将逐月减少,而如今钟某某收回房屋确实也给他们造成了很大的损失,所以该违约金数额并非随意开价。

为此,调解员劝说钟某某,根据《民法典》第七条规定,民事主体从事民事活动,应当遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺。钟某某违反合同约定,理应足额支付违约金,现在公

司看在钟某某年迈且经济条件不好的情况下,已经做出了让步,调解员建议钟某某提高赔付金额,以使得纠纷能及时解决。经过一番劝说,钟某某表示愿意支付 15 万元违约金,某中介公司表示认可。

调解协议签订的两周后,钟某某向调委会送来了锦旗,表示非常感谢调委会的帮助。

【案例点评】

在如今的租房市场中,存在许多将房屋出租给中介公司再由中介公司转租的情况,中介公司提供的房屋租赁合同一般为格式合同,所以房东在出租房屋时务必要仔细审阅里面的条款,特别是需要摘抄确认的部分,务必要严肃对待合同的签名行为。

若经提醒进行了摘抄确认,根据合同的意思自治原则,后续产生的相关违约责任需自行承担。需要注意的是,老年人在签署合同前,应多思虑并就合同内容多咨询专业人士,以更好地保障自身权益。

“漏水扰邻”还不配合维修?

徐汇区华泾镇“老娘舅”细查症结巧解纠纷

□法治报记者 季张颖

装修过程中意外发现自家客厅墙壁上出现了一些霉斑,仔细查看后发现是邻居家漏水所致。可是在沟通过程中,双方却为此发生了争执,导致漏水一方不予配合,眼看装修时间紧迫,别无他法的当事人只能报警求助。徐汇区华泾司法所接受该 110 非警务警情分流后,派出专职调解员上门开展双方工作,经过调解员细查症结,多方周旋,最终圆满地解决了该问题。

发现墙壁出现霉斑 竟是邻家漏水所致

2021 年 8 月 4 日上午,徐汇区华泾镇光华绿苑小区居民老李拨打 110 报警,经市局 110 非警务警情智能处置平台分配至华泾司法所,专职调解员陈星通过电话回访了解了事情原委。

原来,老李和小徐曾经是上下楼邻居,巧合的是他们还在小区另一幢楼成为了左右相邻的邻居,因为这种“缘分”,两人长期以来的相处都比较和谐。

前段时间,老李装修房屋时发现自家客厅的一整面墙壁出现了霉斑点点,老李预判这可能是由于房屋漏水造成的,如果不及及时处理,即便现在完成了装修,将来也会是个隐患。

为此,老李找来了装修工人和物业维修师傅,经过多方检查,终于发现问题的根源出在了一墙之隔

的小徐家。小徐这套房子原本是毛坯房,简单装修后已出租给他人。经了解,房子的卫生间因使用时间较长的确有老化渗水的可能。

老李称,在双方沟通过程中,自己也表示愿为隔壁小徐出租房的卫生间做好防水,希望小徐能配合施工。可是没想到因为此事沟通不畅,双方言语不和还发生了口角,小徐不肯配合,而装修时间紧迫,着急的老李别无他法,只能报警求助。

多方周旋耐心沟通 做通房东租客工作

了解情况后,调解员陈星第一时间来到了老李家。老李表示,自家泥瓦工正在施工,此时让他同时做一下小徐家的防水很方便,不然等泥瓦工离开后再让他来做又要付一笔人工费。但由于小徐不配合,目前装修工作陷入了僵局。

陈星认为要隔壁邻居配合施工

需要征得房主和租客双方的同意,当务之急是和租客取得联系。谁知,在和租客电话沟通后,又出现了新的问题。

原来,现在小徐家的租客是一家三口,由于当时正值暑假期间,夫妻俩白天要上班,就留女儿一人在家。如果需要装修的话,他们希望尽量放在双休日,但是老李找的装修工却只有工作日有时间。

在考虑了双方的难处后,陈星认为租客方其实是愿意配合的,关键是要解决施工时间和女儿的安全问题,突破口应该就在房东小徐这里了。由于小徐和陈星之前就认识,双方比较熟悉,在调解员的耐心劝说与沟通后,小徐终于同意配合工作。陈星随即和租客电话联系,告知隔壁来做防水施工时,物业、房东和居委都会派人到现场,协助保障小朋友的安全,打消了租客的顾虑。

经过调解员多次来回奔波,电话沟通,事情最终取得了圆满解

决。装修结束后,老李送锦旗至居委会向陈星表示感谢:“非常感谢陈主任,要不是你从中调和,这件事情不知道要拖到什么时候了……”

【案例点评】

邻里纠纷大部分其实都是些小事情,但如果双方互不相让,就有可能引起大矛盾。

本案中,调解员在积极查明事实的基础上,严格依法调解,根据《物权法》第九十二条规定,“不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害;造成损害的,应当给予赔偿”。

在本案调解过程中,调解员耐心说理,劝导双方正确处理邻里关系,从维护邻里关系和谐稳定的角度做通了当事人的思想工作,同时又积极取得租客的配合,最终促成纠纷双方达成合意、化解矛盾。