

层层转租，转让费该不该退？

徐汇区华泾调委会携手市场监管所联动化解纠纷

□法治报记者 季张颖

物色到一处办公用房并签下了租赁合同，不想却因该房屋层层转租导致在办理营业执照时受阻。为了维护诚信经营户的合法权利，徐汇区华泾镇人民调解委员会充分利用消调联调机制，结合人民调解面对面、背靠背等调解方式，圆满解决了这起纠纷。

”

办营业执照受阻 无奈求助调委会

2022 年年初，王某某因公司业务发展的需要来沪开办分公司，他在徐汇区华泾镇物色了一处办公用房。然而签订租赁合同后，便因客观原因无法正常办公。

好容易可以办理公司营业的相关手续了，没想到又碰到了难题，因为王某某所租办公用房是从三房东手中所租，按照市场监管的要求，王某某无法办理营业执照。无奈之下，王某某与三房东陈某某协商退租一事，却遭到房东拒绝，王某某只好向徐汇区华泾镇人民调解委员会申请调解。

调解一开始，调解员罗艳红就发现了异常。房东张某从外地赶来，却对王某某所述事实一头雾水，相反还说王某某欠她房租未给。查看合同，王某某与张某确实是租赁双方当事人，但张某并不认识王某某，称从未见过面。面对如此局面，调解员立即询问张某是否为二房东。张某坦然承认，并表示她将房子转租给了闺蜜陈某某，她与王某某的合同也是由陈某某代为办理。

陈某某在接受张某的委托后将房屋转租于王某某，并且收取了 4 万元的转让费。因为陈某某承诺保证协助所转房屋可以办理营业执照，所以对于转让费并无异议。签好协议后两个月无法正常营业，但王某某仍保持诚信定期支付房租，直至后期始终无法办理营业执照，才开始拖欠房租。

当事人到场调解 层层转租引发矛盾

此时，陈某某也赶到了调解现场，并承认了事情的经过。但听闻



资料照片

要求退还转让费时，声称房子是可以办出营业执照的，至于王某某遇到的问题与自己无关，所以转让费不能退回。

张某称陈某某租下房子是为开美容足浴店，所以进行了装修，与后面的事情并无关联。现在因为陈某某的私心，不仅导致了房子不能正常出租，更侵害到了别人的利益，心里十分过意不去，对着王某某直呼抱歉。调解员分析该矛盾的转折点为陈某某的态度，于是重点与陈某某进行沟通。

原本以为事情的来龙去脉理顺后，调解的过程会比较简单，岂料真正的难关才刚开始。三人共签订了三份合同，陈某某为了规避自己的责任，让张某全权授权给自己，这样出了事情也与她无关，而关于收取转让费一事，并无任何书面协议，除了转账证明。

而对于王某某之前的承诺，经与陈某某核实该承诺书并非当事人所写，而是陈某某老公开书的。虽然陈某某承认确实收取了转让费，但坚决拒绝退还该笔费用。

事情再转向王某某，他们的主要目的是开公司，但如今时隔四个月依然未能有实质性进展，心里也是五味杂陈。经历一段时间的沟通，王某某表示已心力交瘁，坚决要求解除租赁合同，并且要求对方退还转让费。

携手联合调解 顺利化解纠纷

一边是诚信的租赁双方，一边是不讲道理的三房东，为了维护营商环境的健康发展、维护诚信经营户的合法权利，调解员罗艳红当场终止调解，同时致电徐汇区市场监管局华泾所，将事情告知后请求联合调解。

当天下午，市场监管所工作人员、华泾镇调解员及当事人齐坐华泾镇调解室，针对终止合同及退还转让费一事再次进行协商。

这次坐下来的当事人心平气和，李某当场表示同意终止合同，对于额外多出的转让费表示不应该收，还不停劝其闺蜜陈某某。此时

道路施工未修复，摔掉两颗大门牙

松江区泗泾镇调委会耐心释法化解纠纷

□法治报记者 金勇

2022 年 3 月，杨某某驾驶电动自行车经过松江区泗泾镇某路段时，未注意到该路段施工未修复，发生单方交通事故，导致电动自行车损坏及人身损害。

经检查，杨某某身体多处软组织挫伤，且最严重的是摔掉两颗门牙。经交警部门出具《道路交通事故认定书》，认定该路段施工方上海某道路养护建设公司（以下简称某公司）承担全部责任，杨某某无责任。

杨某某与某公司对赔偿金额始终争执不下，多次协商无果，共同向松江区泗泾镇人民调解委员会申请调解。

”

耐心普法厘清责任

调委会受理该案件后，调解员当即联系双方当事人，并约时间于调委会现场进行面对面调解。

调解员首先对杨某某带来的《道路交通事故认定书》、医药费、医院诊断报告等证据材料进行一一梳理核对，并让双方当事人对自己的想法及诉求分别进行陈述。

杨某某表示，事故发生之后，身上多处挫伤，电瓶车车头也摔坏了，最严重的就是摔断了两颗门牙，做烤瓷牙前期就花掉了 6000 元的医疗费，但医生表示，她的情况如果要恢复原本状态，最好是种植牙齿。因此杨某某要求某公司赔偿自己种植两颗门牙的后续医疗费和误工费、营养费、电瓶车维修费等以及前期医疗费共计 33000 元。某公司代理人表示，对赔偿金额无法认可。双方发生激烈争吵。

调解员见状先平息双方当事人的情绪，对双方责任承担进行了普法。根据《道路交通安全法》第三十二条第二款规定：施工作业单位

应当在经批准的路段和时间内施工作业，并在距离施工作业地点来车方向安全距离处设置明显的安全警示标志，采取防护措施；施工作业完毕，应当迅速清除道路上的障碍物，消除安全隐患。《民法典》第一千二百五十八条规定：在公共场所或者道路上挖掘、修缮安装地下设施等造成他人损害，施工人不能证明已经设置明显标志和采取安全措施的，应当承担侵权责任。因此，某公司作为施工单位，未及时修复道路，也未设置警示标示，导致杨某某人身、财物受损，应当积极承担侵权损害赔偿赔偿责任。

各退一步达成和解

对于赔偿标准，调解员表示，根据《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第六条规定：医疗费根据医疗机构出具的医药费、住院费等收款凭证，结合病历和诊断证明等相关证据确定。赔偿义务人对治疗的必要性和合理性有异议的，应当承担相应的举证责任。医疗费额的赔偿

数额，按照一审法庭辩论终结前实际发生的数额确定。器官功能恢复训练所必要的康复费、适当的整容费以及其他后续治疗费，赔偿权利人可以待实际发生后另行起诉。但根据医疗证明或者鉴定结论确定必然发生的费用，可以与已经发生的医疗费一并予以赔偿。因此，杨某某对于已经发生的医疗费，有票据支持可以固定下来，但是对于其提出的后续医疗费用，如有必要，可以在协议中约定于治疗完成后凭借相关凭证进行支付。

但是某公司及杨某某本人都表示想一次性解决，直接进行一次性赔付，不想后续再产生纠纷。某公司表示，所有的赔偿费用，包括但不限于前期医疗费、误工费、后期医疗费等，愿意赔偿杨某某 25000 元。

某公司愿意赔付的金额与杨某某诉求仍有较大差距，调解员表示，既然双方都有意愿一次性解决，不愿后期凭治疗凭证赔偿，那么建议双方协商一个大家都可以接受的后续治疗费用金额。

调解员向某公司表示，杨某某

毕竟是位、女性，而且摔断的是两颗门牙，对她本人精神上的伤害也很大，至于后续治疗费用的合理性，建议某公司可以向治疗机构求证。同时调解员表示，希望双方各自做出让步，尽早解决纠纷。

经过调解员的不断沟通，杨某某主动提出可以进行退让，本着尽快解决纠纷的心理，双方当事人再三考量，最终达成一致。

【案例点评】

调解员对证据材料进行仔细梳理，理性分析案件的法律关系和事实依据，反复琢磨纠纷适用的法律法规，充分做到有法可依。

调解员与当事人充分沟通，仔细聆听，并对当事人进行释法明理，在充分尊重当事人意愿的前提下，分析客观事实，促使达成双方合意。

在化解此类矛盾纠纷时，要对双方当事人进行教育引导，施工单位应当时刻保持警戒，避免施工不当酿成大祸；普通群众外出也应注意力集中，注意避让，尽量避免自身遭受不必要的损害。

公告

2018年12月14日,我站救助了一名男性求助人员,姓名不详,现年约56岁。2022年12月27日,该人因病送医院抢救无效死亡,望家属或知情者自公告见报之日起30日内与我站联系,逾期死者将作无主遗体处理。
联系地址:府村路500号
电话:32030555 62049372 (业务科)
上海市救助管理二站
2023年1月3日

认尸协查

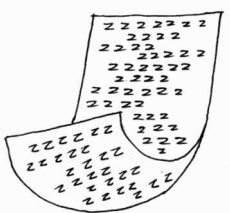
2014年12月3日,上海南站北广场沪闵路高架匝道下的绿化带内发现一具女性婴儿尸体,7月龄,身高68cm。装在一个黑色格子的拎包内,着粉红色连帽衫,左胸及后背有小熊图案;白底蓝色棉毛衫;绿色短袖汗衫,胸口有大象及“peace”字样,标签有“小领子”字样。随身物品有一条浴巾、一条婴儿棉裤、一个奶瓶。请死者家属于2023年1月16日前联系上海市公安局徐汇分局南站治安派出所安排认尸,联系电话:021-54081757。
上海市公安局徐汇分局
南站治安派出所
2023年1月3日

认尸协查

2015年9月18日,一男子在上海市徐汇区桂林路588号大浪淘沙浴场内跳楼身亡。该男子年约40岁左右,身高170cm,着蓝色上衣、黑色条纹衬衫、格子短裤、蓝色牛仔裤,黑色皮带,赤足。请死者家属在2023年1月16日前联系上海市公安局徐汇分局虹梅派出所安排认尸,联系电话:021-64369873。
上海市公安局徐汇分局
虹梅派出所
2023年1月3日

环保公益广告

重复使用,多次利用



双面使用纸张
=减少1/2的废纸产生

优先购买绿色食品



健康安全
无污染

拒绝使用一次性用品



6000~8000双一次性筷子
≈一株20岁的大树