

□ 记者 章炜

近年来,租房已成为众多上班族解决住房问题的重要途径,房屋租赁合同纠纷案件也随之增多。租客协议前搬离、带走家电;投入资金装修房子,没多久房东却要收回……房东和租客常因违约、欠缴费用等问题起纠纷。上海各基层调解司法所持续深化矛盾排查,用心化解相关矛盾纠纷,不断践行新时代“枫桥经验”,努力把矛盾解决在基层、化解在萌芽状态。

□ 记者 章炜

2023年初,尚某某与徐某某签订房屋租赁合同,尚某某承租徐某某的房屋用于生产经营及居住。随后,尚某某投入资金对房屋进行装修。三个月后,因不可抗力影响,徐某某与尚某某协商搬离,尚某某同意解除租赁合同,但要求徐某某赔偿其装修费、搬迁等费用。双方共同来到上海市闵行区江川路街道人民调解委员会(以下简称调委会)申请调解,希望调解员帮助解决这起矛盾纠纷。

三个月后房东想收回 投入资金装修出租房

调解员引导双方换位思考,顺利解决纠纷

对租客所受损失应予补偿

根据《民法典》规定:“因不可抗力不能履行民事义务的,不承担民事责任。法律另有规定的,依照其规定。”该案中双方当事人对此次合同标的物的灭失是由于不可抗力引起的无异议。其次,根据有关条款规定,此次纠纷调解应适用公平原则分担损失,虽然该条款针对的是剩余租赁期内的装饰装修残值损失,但公平原则系合同法律规范的基本原则,对装饰装修残值损失之外的其他损失,亦适用公平原则予以补偿。出租人虽对房屋租赁期内的装饰装修有所收益,但租赁合同解除后,出租人作为房屋所有权人,对标的物的后续补偿、赔偿均为实际受益人,从公平原则出发,对承租人所受损失应予补偿。徐某某听后认同调解员的观点。

见徐某某态度发生转变,调解员乘胜追击从社会道德层面出发,继续开导当事人,在房屋租赁过程中,水电、家具维修、房屋搬迁等矛盾纠纷频发,应当相互包容换位思考,秉持诚实守信原则沟通,才能尽快解决问题。最后,在调解员的引导下,徐某某同意承担一部分补偿。

在调解员的引导帮助下,双方当事人签订协议书,具体内容如下:徐某某同意一次性补偿尚某某装修费、搬迁费等共计82994元;尚某某也承诺于2023年7月15日前腾房,完成房屋交接。此后,调解员对双方当事人进行了电话回访,双方均已履行完上述协议内容,且均对调解结果表示满意。

【案例点评】

这是一起房屋租赁合同纠纷调解案,双方对合同的解除并无异议,但对因合同解除产生的损失分担存在分歧,由此引发矛盾纠纷。双方当事人及时选择了人民调解这一快捷、有效的纠纷解决方式,使得案件朝着明朗方向发展。调解员接案后,通过多方调查,现场勘察,深入了解双方当事人内心的真实想法,抓住矛盾关键点,耐心引导,顺利化解矛盾。调解员一方面以事实为基础,积极释法说理,另一方面以社会道德为辅助,理解民法中的公平原则,引导当事人双方换位思考,顺利解决本次纠纷。

房东不愿意补偿装修费

调委会受理上述纠纷后,立即派出调解员展开调解。在与双方的沟通中,调解员认为双方对租赁合同解除并无异议,纠纷点在于对合同解除后产生的损失分担问题。徐某某认为,尚某某对于房屋装饰装修出于生产经营需要,要求出租人补偿装修费、搬迁费等无相关凭据,因此拒绝。而尚某某则认为,双方应当合理分担合同解除后的损失。

待双方情绪稳定后,调解员再次组织双方进行面对面调解。徐某某表示,其在出租该房时候,对于租赁期的设置合理合法,此次合同的解除是由于不可抗力事件的原因,不应承担补偿义务。而尚某某则认为,此次合同的解除虽非徐某某本意,但尚某某在房屋租赁具有善意取得性质,不应对其间产生的损失承担全部责任,因而租赁合同未能继续履行,徐某某应该给予一定的补偿。对于双方的分歧,调解员从法律角度出发劝导双方理性化解矛盾。

调解员向双方阐释法律后果,最终巧解纠纷

房客私自带走冰箱 房东拒不维修漏水

过钱,所以房东至少对该冰箱是享有份额的,在上一任房客未搬走前,这个冰箱至少是他们两人共同所有。那么就算上一任房客声称将该冰箱赠予张某,也只是赠予自己对该冰箱的份额,张某也并不是该冰箱的完全权利人,更何况现在和上一任房客无法取得联系,没有证据可以证明这个赠与行为存在。

经过进一步劝说,房客张某愿意归还电冰箱,但是让房东自己去取。房东指出电冰箱为大物件,运输费用较高,自己不愿意承担。眼看调解又要陷入僵局,调解员出了个主意:张某按照冰箱的二手价格补偿房东一些钱,钱从押金和租金里面扣除,电冰箱之后归房客所有。双方接受了这个提议。在调解员的努力下,双方当事人达成了如下协议:房东退还房客一个月的押金及一个月的租金,从中扣除房客尚未缴纳的水电费、燃气费等费用以及一半的中介费用与折抵的冰箱费用,合计退还5000元,双方现场签订了协议书。

【案例点评】

此次调解属于因房屋租赁而引起的租金押金返还问题。调解员根据《民法典》对租赁合同的规定及相关司法判例,向矛盾双方深入阐述了各自行为的法律后果以及如果诉至法庭,法庭的观点可能会是什么样的,同时也向双方告知了诉讼会带来的法律成本,这让双方都认识到了调解的重要性。在一波三折的调解过程中,调解员始终保持着足够的耐心和友善,最终促成一个公平公正的调解结果,妥善化解了矛盾纠纷。

2023年6月6日,张某与刘某签订房屋租赁合同。入住后,张某发现卫生间漏水,多次请求房东进行维修未果,遂要求退租。而房东不同意退还押金及剩余租金。于是,张某在租期届满前搬离了该房屋,并带走了电冰箱。上海市宝山区非诉中心将该案分派至大场镇司法所后,调解随即。

房子漏水,算房东违约吗?

调解员指出,根据《民法典》相关规定,房东不及时维修房屋内的物品是违约行为,要承担违约责任。调解员劝解刘某,在此次纠纷中本身房东就存在过错,单纯按照法律规定退还租金也要多退,而且房客张某一来到大城市打拼也不容易,这些钱对张某来说是不小的数目,多体谅彼此的不容易,尽量把剩余租金和押金退还给他。

另一方面,调解员对房客也进行了法律普及,调解员指出:事实上房屋漏水并不能致使合同目的无法达成,在《民法典》中针对租赁合同并没有相关法条规定漏水等事项可以产生合同解除权,而由于房屋漏水并没有导致合同目的无法实现,故也不适用“合同编”中关于合同法定解除权的一般规定,因此房客实际上无法单方解除合同。房客此时若要单方解除合同属于违约,押金难以退回。调解员利用以往相似的判例向房客解释,押金退还问题很复杂,取决于法官的自由裁量权,闹到法院上退不退还,退多退少还不一定,如果能够通过调解解决其实是最有利的方式。

冰箱到底归属于谁?

经过调解员的劝导和普法,房东同意退还押金和剩余租金,但是要求房客承担一半当初自己支付的中介费用以及尚未缴纳的水电费用,同时归还电冰箱。房客同意支付中介费用和水电费,但却不同意归还电冰箱。

房客指出,电冰箱是上一任房客赠送给他的,这个电冰箱原本就归上一任房客所有而不归房东所有。房东则表示,该冰箱是自己和上一任房客共同出钱购买,上一任房客既然离开,那么这个冰箱理所当然应当归房东所有,房客张某擅自拿走是盗窃行为,侵害了房东对冰箱的所有权。

双方的情绪一下又激动了起来,调解员见状立刻打了圆场。经了解,上一任房客在离开时曾口头告诉张某,这个电冰箱送给他,所以张某认为他现在是冰箱的所有权人。调解员表示,房东有电冰箱的购买记录证明自己对这个电冰箱出