

近年来，因租赁行为引发的民事纠纷不断增多。合同未到期房子要动迁，房客却不愿搬怎么办？开门做生意，却被商场“二房东”停水断电，如何调解？上海各司法机构精准把控调解方向，采用柔化矛盾的方式，妥善化解当事人之间的对立情绪和利益冲突，实现事了、人和的最佳效果。

□ 记者 章炜

六年前，房先生与胡先生签订了一个租期为八年的租赁合同，约定由租客房先生出资装修该房屋。2023年12月底，胡先生因房子要动迁，和房先生商议尽快搬离，房先生却不愿意。他要求胡先生赔偿损失，再配合搬离。双方就此产生矛盾，多次沟通无法达成一致。5月27日，上海市奉贤区金汇镇人民调解委员会（以下简称“调委会”）启动“三所一庭+”联动调解机制对该纠纷进行调解。

装修赔偿款分配难

据了解，2017年5月，房先生与胡先生签订房屋租赁合同，约定由房先生出资装修。租金13000元/年，先付后用，押金1000元。租期八年，于2025年6月10日到期。职能部门评估屋内装修赔偿款合计64078元，该赔偿款已打入胡先生账户。

为避免矛盾升级，调解员开展了背对背调解。调解员了解到该房屋承租人房先生因评估部门上门评估时不在现场，对评估结果有异议，想要通过调解员介入重新评估。调解员随即联系镇职能部门到场，现场解答了疑问。负责人表示评估是按照法定程序，合法合规，当事人已经签字即表示认可，因此无法重新评估。房先生委屈地说：“我从2017年就租了这个房子，房租一直按时缴纳，现在房子要动迁了，因为我的装修，他才拿到了一些赔偿款，是不是应该分我一点？”

调解员表示非常理解房先生的心情，并劝说他，合同里有对动迁事宜的条款约定，可以按照合同约定向房东主张补偿。调解员向胡先生了解事实时发现，房先生之所以不愿意配合搬离，是觉得评估的补偿金额与实际不符，所以影响最终补偿金额。而胡先生也非常气愤，声称房先生对此房屋装修实际花费不足4万元，且部分装修还是他出的钱，如果按照房先生的要求给钱，自己太吃亏了。双方僵持不下，调解一度陷入了僵局。

耐心引导显成效

第二天，调解员再次联合派出所民警、律师，继续开展第二次调解。首先，律师向双方当事人释法明理，合同中明确动迁装修赔偿款60%归租客，40%归房东。双方应严格按照合同履行各自的义务。尽管是不可抗因素，但是双方签订的租房合同是具有法律效力的。

调解员和民警善意提醒，房先生如不搬离，房租费肯定是要继续付的，造成的损失会更大，应当要及时止损，莫要把时间、精力耗费在这

房子租客索要装修补偿款 租期内要动迁

调解员列出『僵持成本』清单，引导双方理性看待问题

件事情上。在调解员和民警百般劝说下，两人最终愿意按照合同约定四六开分配装修补偿款。在处理好装修补偿款分配事宜后，房先生突然又提出，自2023年12月底评估后，就没有住过该房屋，房租已经付到2024年7月，想要和房东商量退还租金。

调解员从房先生的实际困难出发，动之以情，晓之以理地劝解引导，最终双方当事人愿意各退一步，房租各自承担一半，即胡先生退还房先生今年一半的租金3700元。

经过调解员悉心调解，双方当事人达成调解协议。双方于2024年5月27日终止房屋租赁协议。胡先生自愿支付房先生43700元，其中4万元为房屋评估装修补偿款，3700元为退还先前支付房租及押金。6月10日，调解员电话回访双方当事人，称已经履行完毕协议内容，当事人对调解员的耐心调解表示高度认可。

【调解心得】

此类租赁合同矛盾纠纷看似鸡毛蒜皮的小事，但因影响到双方当事人的切身利益，如果不及时化解，就可能酿成大纠纷、大麻烦。调解员通过认真倾听、分析算账、换位思考、耐心沟通的调解方式，让当事人怒气冲冲地来，握手言和而去。调解员列出“僵持成本”清单，引导双方当事人理性看待问题，减少损失，使得此次矛盾纠纷迎刃而解。

□ 记者 陈颖婷 通讯员 朱佳杰

今年5月，浦东一家美食广场的大门被气愤的商户给堵了。一边是被拖欠租金满腹委屈的“二房东”，另一边是无法营业群情激昂的小商户，双方的矛盾一触即发……近日，浦东警方依托“三所联动”机制成功化解两起因商铺租赁引发的合同纠纷，助力辖区营商环境高质量发展。

『三所联动』成功化解商铺租赁纠纷 『二房东』停水停电 双方矛盾一触即发

“强硬”手段惹矛盾

今年5月，浦东一商场“二房东”因商铺租户经营未达到承诺的客流量，采取“强硬”手段欲促使其解约，并要求在限定期限内搬离。这一举动引发商户经营人强烈不满。口角之争愈演愈烈，现场众人险些动起手来。商场物业人员立即报警。

接报后，浦东公安分局梅园新村派出所第一时间出警，平息了现场矛盾纠纷。此后，民警详细了解事情经过后得知，该起租赁纠纷是由于商铺租户违约导致，但因“二房东”的“不当操作”致使双方如今“剑拔弩张”。鉴于该纠纷涉及的法律关系复杂，派出所随即启动“三所联动”机制，由派出所、街道司法所和律师事务所组成调解团，组织商场方、“二房东”、商铺租户开展联动沟通调处。

“租户的日均客流量未达到合同要求，属于违约，且多次通知对方搬离无反应……”“生意需要一段时间才能有起色，停水、停电太过分！”调解过程中，双方各执一词，“二房东”表示

租户违约在先，且已拖欠两月租金，致使其无法向商场方正常支付租金，于是通过“停水停电”的方式想让对方“知难而退”，结果却是事与愿违。

租户则表示，自己对商铺投入巨大成本，需要一段时间缓冲让生意好起来，“二房东”这样的行为属实不对，气愤之下才叫来朋友帮忙，在民警告诫下，租户已认识到该行为不妥。

随着调解的不断推进，民警和调解员耐心听取矛盾双方诉求，了解到双方都承受一定经济损失后，及时安抚、开导，进而从“法、理、情”等多方面进行剖析，告诫双方要依法解决矛盾纠纷，切不可采用过激手段。在“三所”的耐心调解下，会谈历时两个多月，最终“二房东”和商铺租户就租赁及赔偿达成了和解协议，一起多方房屋租赁纠纷就此化解。

房东租客险成仇家

6月5日，六里派出所通过“三所联动”机制迅速化解另一起商铺租赁纠纷。

“要是再不交房租，那我只能这样做了！”“那可不行！”浦东北艾路上一家药房内，药房老板苏先生和房东李先生吵得不可开交，俨然将对方当成了“仇人”。原来，由于药房老板经营不善，导致其长期未按时缴纳房租，房东一气之下欲终止租赁合同，并扬言要采取锁门清人的措施，租赁双方随之发生口角，矛盾加剧。

六里派出所了解了事情经过后，发现双方积怨已久，调解有不小难度，随即启动“三所联动”机制，会同司法所、律师事务所共同开展纠纷调处。不出所料，首次调解未有结果，一方坚持要继续租赁店铺，另一方则是明确拒绝，表示自己对于对方长期未按时交租的行为已是忍无可忍，“必须尽快搬离！”双方情绪激动，调解工作一度被迫中断。但民警仍未放弃，耐心听取各自诉求，为解决纠纷创造条件。

不久，民警再次将双方当事人邀请至派出所“三所联动”调解室，开展释法说理，引导租赁双方换位思考、相互理解。待双方态度缓和，民警趁热打铁，兼顾“情理法”终于做通了双方当事人的思想工作，双方结束租赁关系，房东给予一定宽限期，承租方在约定期限内完成相关退租协议。双方表示认可，矛盾得以妥善化解。