

□ 记者 章炜

2024 年 5 月，张阿姨与李先生签订了《房地产买卖合同》，约定张阿姨将名下一处房屋出售给李先生。同年 7 月，双方到房地产交易中心完成了过户手续。但承租人在不知情的情况下，将 8 月至 10 月三个月的租金支付给原房东张阿姨。李先生认为该租金产生于房屋过户登记后，租金应归自己所有。就该房屋的租金归属问题，双方多次协商无果，李先生于是申请调解，上海市松江区司法局泗泾司法所受理了该案件。

房子已完成过户，希望上家返还 3 个月租金

调解员收到申请后，第一时间通过电话联系到当事人，与他们沟通了基本情况，并约定好调解的具体时间。张阿姨因上了年纪身体不便，委托儿子小唐参与调解。

调解现场，调解员首先向纠纷双方释明了调解过程中的权利和义务，接着听取了他们关于案件事实和理由的陈述。李先生表示，双方之前已签订《房屋交接补充协议》，关于购房尾款已由 5 万元调整至 4 万元，有补充协议为证。此外，在买房子的时候，自己已经知道该房子租赁合同未到期的情况，但是房屋过户后的租金收取权应该归自己所有，因此希望张阿姨返还已收取的三个月租金，共计 11400 元。

李先生还说，该房屋承租方是一家平台公司，自己曾与该平台联系，要求对方将 8 月及之后的租金支付到自己账户上，但对方表示原房东要上网进行“房东信息更正”

手续后，才能将房租支付至现房东账户上。李先生多次沟通无果，他认为张阿姨一方是在故意拖延时间，情绪较为激动。

调解员先安抚好李先生的情绪后，向小唐询问情况。小唐承认购房尾款确实有变化，但不同意将 8 月至 10 月的租金返还，因为李先生还未支付尾款，双方没有完成交房手续，房屋的实际占有人还是张阿姨，因此房子的租金也理应由张阿姨收取。

调解员：上家构成不当得利，理应返还

调解员听取了双方的陈述后仔细审查了相关合同材料，接着对双方当事人进行了释法说理，首先，张阿姨已于房屋出售前告知李先生租赁情况，履行了告知义务，李先生也表示认可，且双方在房屋买卖合同中对租赁情况也有所约定，根据《民法典》相关规定，租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同

房子已经过户 上家还在收租？ 调解员：上家返还租金，下家结清尾款

的效力。

本案中，张阿姨将房屋买卖过户的情况告知某平台后，该平台与李先生可自主决定租赁合同具体内容，张阿姨无权再介入房屋租赁关系，自然也不存在协助办理“房东信息更正”之义务，李先生概括承受张阿姨对于房屋物权的所有权利和义务。此外，双方已经到房地产交易中心完成了房屋过户登记，即已经完成了房屋所有权的变更，无论实际占有人是谁，李先生已成为房屋物权所有人，针对房屋买卖合同，李先生只需继续履行协议支付尾款即可。

针对 8 月至 10 月的租金，在法律上属于法定孳息。双方在 7 月已办理房屋过户，此后房屋的所有权人为

李先生，产生的孳息也应归李先生所有。张阿姨收取的 8 月至 10 月租金为预收租金，构成不当得利，理应进行返还。

听了调解员的解释，双方当事人都表示可以理解，调解员趁热打铁鼓励纠纷双方各退一步，促进纠纷的尽快解决。经过仔细考虑，纠纷双方就租金给付事宜作出了让步，李先生表示对方返还 1 万元租金即可，小唐表示愿意配合变更房东信息等事宜。在调解员的协调沟通下，双方达成了调解协议。小唐方返还 8 月至 10 月租金 1 万元；李先生支付小唐剩余购房款 4 万元；由李先生当场通过银行转账方式支付 3 万元。双方对调解协议内容即时履行，并由小唐牵头建立微信群，解决了房东信息变更事宜。

事后，调解员进行回访，双方都对调解结果表示满意，并对调解员的工作表示高度认可。

【案例点评】

本案是因房屋买卖引起的合同纠纷，基本事实清楚，相关合同等证据材料充分，而且双方的争议焦点比较明确。调解员很好地针对争议焦点对双方当事人进行了释法说理，并经过不断地劝解，使得本次纠纷调解圆满完成。

生活中不乏此类房屋买卖纠纷的产生，往往是因为当事人对房屋物权变动，买卖不破租赁等法律认识的错误导致的。干法，当事人对法律理解有分歧的，可进行专业法律咨询；干情，在交易过程中，双方当事人应多一些相互包容，虽未有法律规定之义务，也可帮助对方当事人处理好相关事项，促进良好交易秩序的形成。本案中，调解员准确把握焦点，聚焦于租金返还和房屋信息变更上，通过法律解释引导双方当事人互相理解，互相配合，最终妥善化解了矛盾纠纷。

4S店买好了零件，车主却说不想修了

法官：车主提前解除合同，确实构成违约

□ 见习记者 王藏然
通讯员 罗珏卿 陈柯嘉

“对服务行业而言，一旦发生纠纷，消费者和企业往往都认为自己是占理的一方，建议你们规范工作流程，从源头上预防这样的情况。”在普陀区长征镇的一家 4S 店，法官罗珏卿刚刚化解了店内的一起纠纷，工作人员围了过来，认真听着法官给出的建议。

车主变卦 4S 店为难

“零件不是我让你们购买的！我不要修车了，凭什么扣我的车！”“我们公司是按照您的指示做了修车准备工作，您突然之间说不修就不修，提车可以，费用总得结清吧！”

2024 年 9 月，付女士发生了一起交通事故，她驾驶的小轿车受损。保险公司给出了两种出险方案：一是承担车辆修理的全部维修

费；二是报废整车，打包支付 5 万元保险赔付款。

考虑到自己确实需要一辆代步车，而 5 万元的赔付款不足以购置新车，付女士选择了维修方案，把车辆送进 4S 店。

4S 店负责人冯先生表示，这辆小轿车已经是老车型，店内并没有零配件存货，需要另行向厂商购置。4S 店向付女士确认了维修意向后，在同年 9 月底联系了保险公司进行定损，并按照定损结果向厂商购置了相应的零配件。

与此同时，付女士了解到国家当前的汽车报废更新补贴政策，发现她的车符合补贴条件，只要在年底前完成报废，能够拿到的赔偿及补贴已经基本足够购置一辆新车。于是，付女士决定选择报废方案，但联系 4S 店要求终止维修、取回车辆时，4S 店已经为付女士的车辆做了前期拆解工作，并购置好了维修所需的零配件，向厂商支付了 37000 元价款。双方由此产生纠

纷，付女士将 4S 店投诉至普陀区消保委，同时又向普陀区人民法院提起了返还原物诉讼，要求 4S 店返还车辆，并赔偿扣车期间的经济损失、误工费、交通费等。

联系消保委联合调解

双方之间并非简单的返还原物纠纷，而是涉及合同成立、合同履行、提前解除、留置权的行使等多个争议焦点。“付女士和 4S 店都比较担心自身可能面临的损失，但解决问题的心情还是很迫切的，消保委已经开展了初步调解，对情况很熟悉，如果联合起来，成功的把握会更大一些。”根据诉调工作对接机制，承办法官罗珏卿联系普陀区消保委，决定开展联合调解。

由于双方对抗情绪激烈，法官和消保委调解员决定先分头通过电话沟通，向双方阐明利害关系和法律问题。“付女士，虽然双方未签订书面合同，但通过微信确认了维修内容、

价格等合同要素，合同已经成立，对双方均有约束力。4S 店进行前期拆解，并按需采购零配件，系履行修理合同的行为，您要求停止维修，属于提前解除合同，确实构成违约。您拒绝支付服务费，4S 店留置车辆具有一定的合理性。”

“冯先生，在采购金额较高的车辆零部件之前，你们未向付女士进行明示告知或意见征询。现在，修理合同尚未履行完毕，你们主张全额维修费缺乏依据。”

经过电话调停和释明，双方对相关法律规定有了比较清晰的认识，情绪有所缓和。

2024 年 11 月中旬，法官邀请双方当事人来到法院。有了前期的沟通基础，双方关注焦点从宣泄不满情绪回归到了解决问题。经过反复沟通，双方当事人接受了调解方案，付女士当场支付一定的维修服务费，并在法官的陪同下顺利取回车辆，而零配件则由 4S 店自行处理，双方再无其他争议。至此，这场纠纷得以圆满化解。