

□ 记者 章炜

7 月 22 日，宝山区大场镇一热门商圈，两家企业负责人共同在调解协议上签字。这场持续近数月的租金拖欠纠纷，最终以“物托管”的创新方案落幕——既保障了出租方的租金权益，又为经营困难的承租方留出缓冲空间，更确保了商圈招商运营不受影响。

## 租金欠付陷僵局，商圈经营遇考验

2025 年 7 月 5 日，大场镇人民调解委员会接到一家仓储公司的调解申请。据了解，双方自 2023 年起建立租赁关系，商贸公司先后租用商圈 110 室、211 室及 B01-B03 室房屋。但自 2024 年 9 月起，商贸公司未能全额支付租金，累计欠款引发争议。

“每月租金要覆盖场地维护、人员工资等成本，拖欠款已影响公司现金流！”调解现场，仓储公司负责人态度坚决，要求全额支付租金及违约金，否则将通过法律程序解约追责。而商贸公司负责人则面露难色：“受市场影响销量大跌，员工工资都快发不出来了，而且租金计算方式也有疑问。”双方各执一词，协商瞬间陷入僵局。

## 沟通解心结，法理情理双兼顾

调解员意识到，该案若处理不当，不仅会导致两家企业对簿公堂，更可能因房屋占用影响商圈后续招商，波及区域经营秩序，当即决定启动“背对背”模式。调解员首先与仓储公司负责人单独交流，对方坦言核心顾虑并非不愿协商，而是担心让步会引发其他租户“跟风拖欠”，破坏租赁管理秩序。

调解员结合双方多年的合作历程，指出彼此已建立一定的信任基础，出现争议在所难免，要珍视合作情谊，以务实态度共商出路。若通过法律程序解决纠纷，可能面临耗时久、成本高的问题，且会彻底破坏双方合作关系，建议其在维护自身权益的同时，适当考虑商贸公司的实际困难，为协商留出一定空间。

随后，调解员又单独与商贸公司负责人沟通。公司负责人详细说明了当前的经营困境。他表示，受市场环境的影响，产品销量大幅下滑，资金回笼困难，员工工资发放面临压力，确实无力一次性支付全部欠款。调解员向该负责人释明，虽然公司面临经营困难可以体谅，但未按合同约定支付租金确实构成违约，需承担相应责任。根据《民法典》规定，商贸公司作为承租方，未按约支付租金已构成违约，建议商贸公司在承认违约事实的基础上，提出更具体、可行的解决方案，以展现解决问题的诚意，争取仓储公司的理解。

最后，双方一致认可关于欠租

# 『没办法一次性交租金』 『工资都快发不出了！』 『物保履约』方案调解热门商圈欠租纠纷

金额，应当以合同及补充协议为准，但商贸公司详细阐述了企业经营面临的难处，提供了财务报表等证明材料，仓储公司也表现出谅解之意。调解员建议在承租方经营困难的情形下，双方可基于公平原则以书面形式协商变更合同内容，例如调整付款方式、延长付款期限等。

最终，在调解员的努力下，双方共同签署了调解协议。双方于 7 月 22 日终止所有租赁合同，商贸公司 3 日内将 110 室、211 室可移动物品集中至 B01-B03 室，不可移动物品归仓储公司所有；B01-B03 室由双方共同上锁，货物作为租金履约担保，待欠款结清方可处置；仓储公司可正常对外出租涉案房屋，若与第三方签约，滞留货物视为自动放弃，避免因占用资源影响招商。

## 案例点评

在准备阶段，调解员并未急于促成和解，而是通过细致查阅租赁合同、付款凭证、沟通记录等关键材料，并分别与出租方和承租方进行多轮深入沟通，全面掌握了纠纷产生的背景成因、合同履行的具体争议点以及双方的核心诉求与底线，为后续制定针对性调解策略、精准切入争议焦点奠定了坚实基础。

进入正式调解程序后，调解员从人情、事理、法理的角度切入，通过换位思考引导双方放下成见、缓和激烈对立的情绪，重建基本的沟通与信任，为理性协商创造了良好氛围；然后，对租赁合同中涉及的权利义务条款、违约责任认定、损失计算标准等争议焦点进行逐一释明和深入剖析，清晰勾勒出双方的法律风险及可能的诉讼后果，确保了任何调解方案的拟定都于法有据、严谨合规。

□ 记者 章炜

“墙泡成这样，你们必须给我个说法！”2025 年 8 月 5 日，家住奉贤的李先生带着满脸怒气来到金汇镇公共法律服务中心大厅。原来，李先生家中两间卧室墙面近日突然出现大面积渗水、墙皮脱落现象，他怀疑漏水源头是楼上住户，而房东王阿姨称出租时设施完好，租客小张则认为是房屋管道老化所致，双方各执一词，拒绝赔偿。眼看邻里纠纷陷入僵局，金汇镇人民调解委员会迅速启动“三所一庭”联动调解机制，经过多次协商，三方最终达成一致，握手言和。

# 房东租客互推责任 卧室墙皮渗水脱落 双方各执一词，到底谁之责？

气熏得发霉了，加上误工费，我初步算下来一共要 20380 元赔偿。”为了让诉求更有依据，李先生还拿出了装修合同、材料购买发票以及衣物损坏的照片等证据。

随后，工作人员又来到楼上小张的租住房屋进行检查。经过专业人员排查，发现漏水原因是卫生间防水层老化破裂，加上近期小张在使用卫生间时用水量较大，导致水渗透到楼下。

面对这一结论，小张依旧有些不服气：“我租房的时候，房东也没说防水层有问题啊，我又不是故意破坏的，凭什么让我赔偿这么多？”房东王阿姨则反驳道：“我把房子租给你时，所有设施都是好的，你住了这么久，肯定是平时使用不注意才导致防水层损坏的。”双方再次争执起来，调解现场的气氛瞬间变得紧张。

## 业主租客各自担责

见此情形，法律顾问首先站出来，从法律角度为三方梳理责任。他表示，根据《民法典》相关规定，出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期限内保持租赁物符合约定的用途。王阿姨作为房屋所有权人，有义务保证房屋设施完好，防水层老化属于房屋本身的问题，王阿姨应承担主要责任。而租户小张在居住过程中，未能及时发现房屋设施存在的隐患并告知房东，也存在一定的过错，需承担次要责任。

社区民警则从邻里关系的角度出发，劝说道：“远亲不如近邻，大家住在一栋楼里，抬头不见低头见，没必要因为这点事伤了和气。李先生的损失确实存在，你们不管是从责任还是情理上，都应该给予相应赔偿。”

在工作人员的耐心引导下，两人情绪逐渐平静下来。王阿姨承认自己在房屋维护方面存在疏忽，愿意承担部分赔偿责任。小张也意识到自己在发现问题后没有及时与房东沟通，同样有不可推卸的责任。经过多次协商，三方最终达成一致协议：房东和租户各自承担相应的赔偿费用，赔偿款于调解协议书签订之日即时支付到位。同时，王阿姨需在一周内对房屋卫生间的防水层进行彻底维修，避免类似问题再次发生。

调解结束后，李先生拿着赔偿协议，脸上露出了久违的笑容：“本来以为这事很难解决，没想到通过‘三所一庭’这么快就处理好了，真是太感谢工作人员了！”

## 邻居索赔2万多元

接到李先生的诉求后，调解员袁佳第一时间意识到问题的紧迫性。考虑到漏水纠纷涉及业主与租户两方，若处理不当极易引发更深层次的矛盾，调解员当即联系房东王阿姨和租户小张，希望三方能坐下来协商解决。

然而，初次沟通并不顺利。租户认为自己只是正常居住，房屋管道老化等问题应由房东负责，不愿承担赔偿责任。王阿姨则表示房屋出租时设施完好，漏水可能是租户使用不当导致，双方各执一词，协商陷入僵局。

为了更高效、公正地解决此事，调委会决定启动“三所一庭”联动调解机制，邀请社区居委、社区民警、法律顾问、新城法庭共同参与调解工作。

调解正式开始前，工作人员先前往李先生家中实地查看受损情况。推开李先生家的卧室门，眼前的景象令人揪心：主卧靠近卫生间的墙面已湿透大半，墙皮像纸片一样往下掉，露出里面斑驳的水泥层；次卧的墙角处则形成了一片深色的水痕，部分区域甚至长出了霉斑。李先生指着受损墙面，向工作人员细数损失：“我这两间卧室刚装修没多久，墙漆用的都是环保材料，光重新刷墙就得花不少钱。漏水还影响了衣柜，里面的几件衣服都被潮