

为了村里唯一烟草售卖权 租户与房东互相“报复”

“都糊涂！”调解员一语道破化纠纷

本报记者 肖春霞 通讯员 王洁珊

租下店面开超市的潘某在生意正好且还有一年多租期时,竟“任性”关门谢客,并在隔壁距离该超市40米处租房“另起炉灶”。一段时间后,潘某找到房东徐某要求提前退租。徐某了解事情原委后,勃然大怒,立马将门面租给了其他人,并拒绝退还潘某所剩房租。

事情发生在武义县熟溪街道某村,一方坚决要回所剩房租,一方拒不退还,其中究竟发生了什么?熟溪街道司法所专职调解员吴美武介入调解,才理清了其中的是非曲直。

事件聚焦

要小聪明 拿到专卖许可

徐某所在村附近坐落着不少工厂,外来务工人员也较多,房屋出租已成为当地村民一项重要的经济来源。而在众多出租店面中,徐某家的价格要比别家的高,但却最抢手。原因在于徐某有全村唯一的“烟草专卖许可证”。

4年前,潘某看到徐某店面贴着转让告示,就动了租赁的心思。“虽然价格比别家高一点,但这里有烟草经营权呀。”这样一想,潘某咬牙与徐某签订了5年的合租协议。

潘某是个勤劳、能吃苦的人,在他用心经营下,超市生意蒸蒸日上。偶然的机会,潘某听说,“烟草专卖许可证”是不允许转租的,他现在的情况可能涉及非法经营。“我还是得办出属于自己的证件。”潘某想。

潘某打听到,按照《烟草专卖许可证管理办法》相关规定,申请“烟草专卖零售许可证”要符合当地烟草制品零售点合理布局的要求,在一定地域范围内,只能办出一本烟草专卖零售许可证。因此,只要徐某“烟草专卖零售许可证”有效,那么他就办不出证。

为了办出这本证,潘某动起了“小心思”。他在隔壁另租了一家店面,转头就让徐某这家店一直“关门谢客”。等到徐某名下的证件过期后,就马上为自己办了一本。就这样,潘某拿到了村里唯一的烟草专卖资格。

事情败露 双方互不退让

潘某拿到“烟草专卖零售许可证”后,便找到房东徐某要求提前退租。对于潘某一系列“奇怪”举动,徐某满是疑惑。待弄清原委后,徐某才发现自己已失去了村里唯一售卖烟草的资格。

“你这人太无耻!”徐某对潘某破口大骂。平时“烟草专卖零售许可证”都是挂在潘某超市的,由于自己一时疏忽,忘记“烟草专卖零售许可证”快到期的事,竟被潘某钻了空子。

“没了这本证,我这店也不能售卖烟草了,一年要损失好多呢,房子也不好租了。”徐某对潘某的所作所为很是恼怒。潘某也自知理亏,腾空了房屋,但要求徐某退回自己承租期未满期间内的房租。

为了“报复”潘某,徐某不肯退还剩余的8000元预付租金,并将店面租给了他人。拿不到钱,潘某也不肯罢休,天天上门闹,闹得新承租人生意也做不下去了。看到如此情况,徐某也天天上潘某的超市闹,闹得潘某的超市也不得安宁。

“我现在就是为了争一口气,就算我店面租不出去,也不能让他生意好做,他做事实在太缺德了。”徐某说。

为了能尽快解决问题,平平静静做生意,潘某找到了熟溪街道司法所,想让调解员帮帮忙,平息这场纷争,并要回自己的预付租金。



和事佬上阵

“法”字当先 一语击中要害

“糊涂!都糊涂!”理清事情原委后,熟溪街道司法所吴美武呵斥道。而徐某和潘某却一脸茫然:到底谁糊涂?

“根据《中华人民共和国行政许可法》第九条规定:依法取得的行政许可,除法律、法规规定依照法定条件和程序可以转让的外,不得转让。《烟草专卖许可证管理办法》第四十一条规定,任何企业或者个人不得涂改、伪造、变造烟草专卖许可证;不得买卖、出租、出借或者以其他形式非法转让烟草专卖许可证。”吴美武翻阅相关法律法规,并大声读给徐某和潘某听。“意思就是说,徐某你不能出租自己的‘烟草专卖许可证’,你这样做是违法的。”吴美武对徐某说完,又转头对潘某严厉地说:“不要觉得你自己聪明!他既然不能出租专卖许可证,那你之前的烟草买卖,难道没有问题?”

吴美武这话,让双方都平静了下来,他立刻“乘胜追击”。“虽然潘某的做法可气,但房屋租期还没到,你就把

屋子另租给他人了,属于违约,是不妥的。”吴美武对徐某说。同时,他也严肃告诫潘某:“你用这种方式做生意,对徐某日后的店面租赁会产生很大影响。虽说你看上去赢得了竞争,但你违背了诚实守信的原则。做生意讲的是口碑,也需要朋友。这件事归根结底是你搞小动作,村子里的人也都看在眼里。你是想继续闹下去,还是作出让步?”

见双方都若有所思,他接着劝道:“不管做什么事情,还是要懂法、守法。事到如今,再闹下去,对你们都没任何好处,无非是赌一口气。我建议,今天就在我这里签个协议,潘某适当补偿徐某没了许可证的损失,徐某你把租金退给人家。回去以后各自安好,别再干涉对方生意,怎么样?”

徐某和潘某觉得吴美武的话既讲理又讲情,都表示认可,于是当场签下调解协议书,徐某退还了潘某2000元租金,剩余的6000元,当作潘某的补偿。二人握手言和。

和事佬有话说

学法、懂法至关重要

这起纠纷虽是个案,但也从侧面反映了部分农村群众法律意识淡薄的现象。“烟草专卖许可证”不得买卖、出租、出借或者以其他形式非法转让,在农村很多人还不知道这一点。调解员就是抓住了这一点,为双方当事人敲响了警钟,才让两边都意识到自己的问题所在。

此案中,潘某靠小动作取得了村里唯一的“烟草专卖许可证”,但却失了人心。做生意还是应该本着诚信做事的态度,少玩一点套路,少耍一点小聪明,生意才能做得长长久久。徐某做法更不妥,遇到纠纷不应意气用事,更不能采取违约甚至违法的方式处理,应该寻找专业人士,通过正当途径解决才对。

(本文所涉当事人除调解员外均为化名)