

为了拆迁补偿,出租人和承租人闹进派出所

且看调解员“见招拆招”化解利益纠葛

本报记者 杨思思 通讯员 陈娜 吴轲

拆迁补偿是拆迁单位出于弥补被拆迁人损失的目的,依照相关规定向被拆迁房屋的所有权人或使用人支付补偿款的行为。由于其所涉金额动辄成百上千万元,在涉及拆迁补偿的巨大利益时,矛盾纠纷也往往在所难免。

宁波鄞州就有这么一起纠纷,出租人和承租人因为拆迁补偿问题,甚至闹进了派出所。双方各有各的说法,也各自都有有理和无理之处。这团乱麻该如何解?且看调解员“见招拆招”。



事件聚焦

停水停电影响生活 当事人闹进派出所

“李姐,这公寓怎么老断电啊,冰箱里的菜都坏了!”

“这电一周跳几次,家里电器都要被烧坏了!”

2022年2月起,运营单身公寓租赁公司的李芳,就陆陆续续收到公寓租户反映停水停电的情况。她找人上门检查维修,发现都是总闸被人关闭了。公寓的水电费缴纳很正常,到底是哪里出了状况?

“李姐,我发现最近一伙穿着流里流气的人经常到公寓来。每次只要他们一来,家里不是停电就是停水。你说,是不是跟他们有关?”一位租户的提醒,引起了李芳的警觉。她在公寓总电闸处“守株待兔”,果然蹲到了这伙人,其中一个竟是出租人张龙。

2020年,张龙将2000多平方米的厂房租赁给李芳,期限为9年。2022年1月,因重点工程需要,厂房面临征迁,于是,张龙找到李芳协商,希望解除租赁。

第一次商谈,张龙表示仅愿意将剩余租金退还,李芳问及租赁协议中载明的拆迁补偿时,张龙则以她无单身公寓运营资格为由拒绝支付,李芳自然不同意。之后,张龙又多次与李芳商谈,均无果。李芳记得,最后一次谈判时张龙放了狠话:“你不搬走,我就给你停水停电,让你生意做不下去!”

当初以为只是气话,没想到他真这么干。李芳不忿,报了警,两人闹进了当地派出所。考虑到双方是因为征迁补偿产生的纠纷,派出所启动了“警调联动”机制,找到当地有名的调解组织“老林工作室”参与调解。

和事佬上阵

摆事实说法理

接到调解任务后,资深调解员林炯与团队调阅了派出所笔录,查看双方签订的合同,并邀请“律云服务团”顾问律师毛碧露开了一次分析会。根据租赁合同中“如遇政府拆迁,应无条件在规定时间内搬离”的条款,大家对于李芳运营的单身公寓必须搬走这一点都没有意见。

但是,调解团队认为,根据目前的资料,张龙在出租厂房时就知道李芳是用作单身公寓的,且也有运营资质,故而在法律上应视为他同意转租,所以张龙不能以此为由,对拆迁赔偿“一毛不拔”。

经过讨论,大家得出一致结论:李芳确实要搬走,但应当得到补偿。

心里有底后,林炯着手开始“背靠背”调解,他先请来李芳,询问是否愿意配合政府工作早日搬迁。李芳坦言自己2020年承租厂房,光装修费用就花费300多万元,目前连成本未收回。她希望张龙补偿装修及房间内的电器费用,共计520万元。

“补偿是肯定有的,这点你放心。但是房间内电器是可以拆下来的,这块的补偿理由很难成立。你还有扩建部分,这属于违建,不仅不能补偿,还应当尽快拆除。可补偿的部分是房间、走廊、厕所等部分的装修费用,但不能听你的一面之词,需要专业的评估公司进行评估。”林炯一五一十作了解释,李芳表示认可。

而与张龙见面时,则一上来就话不投机。张龙表示,没什么好谈的,要谈就跟他的律师谈。于是,林炯只好跟一名自称是张龙代理人的男子谈了起来。

对方提出,李芳做公寓转租生意,未经张龙同意,因此张龙可以直接解除合同。

林炯则指出,各种材料显示,张龙完全知道李芳租赁厂房用作单身公寓的目的,也清楚对方有运营资质。虽然合同中对是否可以转租没有明确的条款约定,但是根据最高人民法院的相关司法解释,如果张龙不同意转租,应当在6个月内提出,否则在法律上可以视为其同意转租。

“合同解除,无论装修残值几何,承租人均无权请求出租人补偿。”

“本次解除合同并非租赁期间届满,更何况双方租赁合同中白纸黑字写明了遇到政府拆迁,装修和后续添加设施赔偿归李芳。”

……

双方又进行了几个回合的“交锋”,见对方不再说话,林炯趁热打铁:“张龙,顺利拆迁肯定对你好处最大。目前拆迁补偿你肯定是要分李芳的,至于分多少,最公平的方式就是请评估公司评估。”

张龙终于表示同意。

讲政策算补偿

没想到,一波刚平,一波又起。

4月的一天清晨,公寓的住户发现,一伙人竟然在拆除公寓的一处公共厕所。李芳赶到后报警,派出所出警并通知了林炯。在派出所里,林炯又见到了张龙。

原来,事情又是张龙找人做的。而被拆的公共厕所是李芳自行搭建的,属于违建。

民警严肃批评了张龙的行为。鉴于是否对其处罚要看张龙能不能取得谅解,民警建议他去跟李芳商量。

“谅解可以,补偿必须按照520万元,一分都不能少。”李芳说。

本想道歉的张龙也急了,声称宁愿被拘留也不会补偿。

眼看双方又要谈崩,林炯拍案而起:“拆迁补偿不是谁自说自话就能定下来的,要依法依规补偿!你们这样反复,事情一拖再拖,最后谁都落不到好。”

双方逐渐冷静下来,张龙道了歉,李芳也签下了谅解书,并约定尽快面对面调解。

林炯很快将二人约至司法所,并找来第三方评估公司和拆迁办工作人员一同调解。

根据相关政策,李芳可获得补偿的名目为房屋装修费、经营损失费、搬迁费三项,其中出租房间部分按600元每平方米计算,刷白部分(走廊、楼梯等位置)按每平方米100元计算,搬迁费与经营损失费按总体平方数每平方米450元计算。

最终,通过双方协商,出租房间装修补偿理应拨付李芳;刷白部分是张龙出租前自行完成,归他所有;搬迁费与经营损失费由于双方皆有损失,补偿对开。详细面积由专业评估公司评估确定。

近日,经评估公司评估,双方将补偿金额定格在150余万元。公寓的违建部分,则按规定拆除。至此,这起纠缠已久的拆迁补偿纠纷,终于画上了句号。

和事佬有话说

“江湖习气”不可有 依法解决很重要

“拆迁补偿”不是菜市场买菜,讨价还价,处于其中的当事人都应理性看待,相关项目有没有,金额是多少,都有法律依据。对于这类复杂案件的调解,调解员除自身需要熟悉法规政策等相关知识外,也可采取团队协作的方式,集民警、律师、拆迁工作人员等专业人士之力,共同解决问题。

另外,本案中张龙处世的“江湖习气”更不值得提倡,任何人在遇到矛盾时,第一时间应该考虑用法治思维解决问题,否则有理变无理,很可能得不偿失,甚至承担法律责任。

(文中
所涉当事人
均为化名)

