

# 过渡房里住了16年,百岁老人被要求腾房

## 法院:倾斜保护老年人的居住权益

本报记者 高敏 通讯员 鹿萱

本报讯 “阿公,拆迁安置单位有没有联系您?”“联系了,我们已经选定了安置房源,结算后就能交付了!”新春伊始,温州市鹿城区人民法院民一庭副庭长林鸯鸯给季阿公打去了回访电话,听到那头老人中气十足的肯定答复,林鸯鸯内心也终于放下了一颗大石头。

这位季阿公已经103岁高龄了,春季前夕却因一起租赁使用拆迁周转用房引发的纠纷,被出租人诉至法庭。

原来,2008年,季阿公的房产拆迁,几经辗转后,于2013年搬入由拆迁单位提供的这套周转用房,也就是案涉房屋。2017年3月10日,为解决季阿公的拆迁安置过渡遗留问题,某投资公司出面与季阿公签订《房屋租赁合同》,约定将涉案房屋出租给季阿公使用,租赁期限为2016年10月1日至2017年9月30日止,合同期届满的

次日前,季阿公应腾空并退还租赁房产,否则将按租金的两倍向出租人支付违约金。另外,合同约定由拆迁单位从季阿公的拆迁过渡费中直接提取,代季阿公向出租人支付应缴租金。

租赁合同订立后,季阿公未以现金方式向投资公司缴纳租金,投资公司亦未主张。直到去年,一封《腾退通知书》送到了季阿公家中。去年12月,投资公司一纸诉状要求季阿公腾空返还房屋,并支付租金和违约金30万元。

季阿公的子女季伯伯、季婶婶作为委托代理人参与庭审,但这两位也都是年逾古稀的老人,鹿城区法院通过适老型诉讼机制,采用庭前辅导、乡音诉讼,放缓庭审节奏,将“法言法语”逐一转换成大白话解释给老人们听。庭审后,由5名人民陪审员组成的“百姓评议团”针对季阿公是否应腾空搬离房屋展开评议。

“当初签订租赁合同的目的,主要是为

了解决季阿公的拆迁安置过渡遗留问题,但这个问题迟迟没有得到妥善解决。16年,对季阿公来说,如此珍贵的晚年时光却只能在出租屋度过,实在是遗憾。”林鸯鸯这样说道。

经过合议,法院认为,出租人和拆迁单位同属于某集团公司,具有一定关联。如贸然中止租赁合同并腾空,有悖合同签订目的,也违背关爱老年人的公序良俗。基于双方享有的合同利益及合理期待的利益平衡和价值位阶考量,对作为被拆迁人且又系超高龄老人的季阿公居住权益的保护力度,应当高于作为出租人的某投资公司收取租金的合同权益。

同时,由于合同明确约定由拆迁单位预支季阿公的拆迁过渡费用于支付租金,在拆迁单位未曾与季阿公结算过拆迁过渡费的情况下,要求季阿公支付拖欠的租金于约不符。出租人主张的租金等费用,应待季阿公得到妥善拆迁安置后一并结算为宜。

据此,法院依法判决驳回原告诉讼请求,双方均未提起上诉,该判决已生效。

宣判后,为帮助季阿公得到妥善的拆迁安置,法院又随即组织投资公司、季阿公方、拆迁单位三方调解促和。目前,拆迁安置单位已联系老人选定安置房源,待办理结算后即可交付入住。

法官说法:

《中华人民共和国民法典》第八条规定,民事主体从事民事活动,不得违反法律,不得违背公序良俗。本案中,季阿公已至期颐之年,既有在涉案房屋颐养天年的主观意愿,又有养老住房的现实需求,案涉纠纷之发生完全是因拆迁安置问题久未得到妥善解决所致,在不损害国家、社会公共利益的前提下,应于具体个案之中对老年人的居住权益加以倾斜照顾,既是企业履行社会良知的良好展现,也符合社会公平期许和民众道德认知。

## 新春走访

近日,台州市公安局黄岩分局北洋派出所民警走访北洋镇潮济老街,向村民们征求新一年对公安工作的意见和建议。

通讯员 喻跃翔 摄



## 登船除患

连日来,台州市公安局椒江分局前所派出所民警联合前所街道工作人员对辖区码头的“三无”船只、消防安全等情况进行排查,登船检查的同时,向船员宣讲安全防范知识,消除各类安全隐患。

通讯员 何文斌 摄



潮新闻记者 王晨辉

2月18日,农历正月初九,年味依然浓烈,而在绍兴上虞,很多人却沉浸在深深的缅怀中,大家通过各种方式追思爱心人士张杰。当天凌晨2时01分,第五届全国道德模范候选人、浙江省爱乡楷模、知名港胞张杰因心脏病突发在香港离世,享年95岁。

张杰是谁?在富商云集的香港,他可能默默无闻,但在家乡上虞却可谓家喻户晓,而人们提起他的名字时,总是和那些学校,和那些孩子们紧紧相连。至少一半50岁以下的上虞人,都曾直接或间接地受到过他的帮助:或是拿着他设立的奖学金,完成了求学梦想;或是在出资建造的教学楼里上过课,做过实验;或是使用过他赠送的教学、体育器材。虽然大多数人没有见过他,但他却陪伴着很多人的成长。

18日上午,不少市民赶到上虞梁湖镇华光居委的一幢老房子,献上一朵鲜花,或鞠上一躬。1928年,张杰就出生于此。这幢老屋,与周围的农家新居相比,略显寒碜。不远处,便是张杰在上世纪八九十年代捐资建造的梁湖天香小学和张杰中学。几十年过去了,校舍依然宽敞明亮,学生毕业了一茬又一茬,但他们都知道,自己的学校是一位在香港“睡地板的老板爷爷”捐资建的。

幼年时,由于家境贫困,张杰小学尚未毕业就外出谋生,后辗转来到香港,从刚开始做帮工,到成为一家南货店的伙计,一干就是20年。1978年,他在九龙一带的街上租了一不足6平方米的楼道口,开起了零售铺,做起卖蟹、卖粽子、卖茶叶蛋的小本生意,平日的生活省吃俭用。

虽然在香港的生活算不上富

裕,但张杰却对家乡助学情有独钟。

1979年,张杰捐给上虞中学一台价值3000元的彩电,这是他第一次为家乡教育事业捐。之后,每次回乡,张杰都要去各个学校走走看看,发现有困难的学校,就出资建校舍、添设备。上世纪80年代,在上虞中学,张杰发现学校找不到一间像样的实验室,看不到一个像样的图书馆,便慷慨解囊,先后为上虞中学捐建了教学楼、图书馆、宿舍楼,并捐赠了彩电、乐器、面包车、吊扇等物资,上虞中学的面貌为之一新,同时,他还设立1万元的奖学金基金。

1991年,张杰得知国家开展“希望工程”,他特地来到上虞的四明山区,走访了当地的小学、中学,从校舍到食堂,从厕所到实验室,他都看得仔细,了解到一些学校由于缺乏资金,危房一时难以翻建,张先生再次动情,一个资助老区、边区山区学校的“希望工程”计划在他的脑海形成了,他第一笔拿出100多万元,兴建了皂湖、覆厄两所中学和梁湖、湖西两所小学。接着他再次来到上虞最偏僻的陈溪乡红桥村,捐资20多万元,捐资红桥小学。

40多年,张杰共捐资1500万元,建造了18幢张杰教学楼,32间教室和宿舍楼、图书馆,并设立200多万元的教育基金资助困难学生。

可就是这么一位慷慨助学的港商,对自己和家人却非常“吝啬”。2005年张杰被全省民众公选为“浙江骄傲”人物。在颁奖仪式上,张杰笑着说:“人家叫我老板,其实我睡的是地板,吃的是豆瓣。”

张杰常说:“钱要花在正道上。”他的“正道”就是为家乡的孩子们造学校。张杰远远算不上豪

富大款,要实现自己平生的夙愿,没有别的办法,唯有一个字——省。在香港,张杰吃的是粗茶淡饭,穿的是廉价衣衫,出门坐车,专拣没有空调的公共汽车,就因为车票便宜。为了家乡的孩子们,张杰对自己“抠”得近乎于苛刻。有一年,老人生了一场病。一次手术,花费了他已列入“捐资计划”的一部分积蓄。躺在医院的病床上,张杰翻来覆去睡不着:怎么补上这个缺口呢?最后,这位有几十年烟龄的“老烟民”硬是戒了烟。

对自己马虎惯了的张杰,回乡捐建学校却十分讲究。每次捐资建楼,张杰总是特别忙碌,选定校址、检查质量、督促进度……桩桩件件都要劳心费神,还专门物色了一支建筑队承建新校舍。建张杰中学时,张杰又关心起厕所问题:“不能让孩子们在臭烘烘的地方念书啊。”新建成的厕所果然又亮堂又整洁。

时间久了,张杰的慷慨和“吝啬”便在上虞出了名,大家也从越来越敬佩这位热心、可爱的老人。随着年岁的增长,近几年,张杰慢慢淡出了大家的视野,最近一次出现在公众面前,是2023年8月,受上虞家乡人民的委托,上虞乡贤研究会会长陈秋强等前往香港祝贺张杰95岁大寿。这是张杰第一次过生日。上世纪,子女们张罗着要给老爷子过七十寿诞,张杰把子女们准备给他过生日的5000元现金捐献给了上虞中学购买图书资料。

陈秋强记得,当时,张杰对大家说:“有人问我,长寿的秘诀是什么?舍得!我把一生节衣缩食的钞票都为家乡捐资兴学,我心里很开心。长寿大概是老天对我的回报。”“生命长度各有时限,生命宽度可广如大海。亦如家乡的曹娥江水川流不息,家乡人民会永远缅怀张老先生。”陈秋强感慨道。