

租来的房子花数十万元装修 却被要求腾退

法官“三进别墅”，在现场找到了“最优解”

本报记者 马丽红 通讯员 林奔

“我们都不用回国，案子就圆满解决了，辛苦法官跑了三趟。”近日，侨居欧洲的杨某向青田县人民法院打来电话道谢。

让法官跑了三趟的，是一起棘手的房屋租赁纠纷案件。房主杨某将租客杜某诉至法院，要求其支付拖欠的两年租金25万元并腾空房屋。而杜某则认为，自己花费数十万元装修，不甘心就此打了水漂。双方僵持不下，谁也不肯让步。最终，法官刘梦洁三次实地走访，在现场找到了化解僵局的“最优解”。

一进现场：寻找解决路径

杨某从父母手中继承了一套建于上世纪80年代的别墅，地上三层，地下一层，面积约350平方米。

2020年，杨某将别墅租给张某用于办培训班，租期5年。2022年1月，张某因个人原因决定搬走，在未告知杨某的情况下，擅自将别墅租给了杜某，并与杜某签订了4年的房屋租赁合同。之后，杜某擅自对别墅进行装修，打算经营餐饮生意。

2024年，杨某父亲老杨回国时前往别墅查看，发现杜某对别墅大修大改，不同意他经营餐饮。杨某听完老杨的讲述后，才知道张某私自将别墅转租给了杜某，决定和张某解除合同，要求杜某支付张某未支付的2022年—2023年两年房租并腾空房屋。双方因房屋装修费用产生分歧，杨某遂诉至法院。

既然双方的争议焦点主要是房屋装修的问题，那我们一起到现场看一看。”见各方互不相让，法官刘梦洁决定组织双方当事人到租赁房屋现场进行勘验、调解。

“院子大门、所有窗户我都换了，外立面、地板、天花板、楼梯也全都重新做过，新装了十几台空调，还添置了大厅沙发、厨房设备。”杜某指着房屋中的各处装饰装修，向法官、人民陪审员、杨某代理律师、张某等人介绍，声称装饰装修投入了数十万元。

现场的社区工作人员也表示，房屋原先较为破旧，杜某确实对房屋进行了装饰装修。

刘梦洁在杜某的现场陈述、多方的印证下实地勘验一番后，对于杜某所说的“装修费”有了大概的评估，“确实如杜某所言，他对这栋房屋的改造投入了较多时间、金钱。”

“我把房子装修得这么好，现在让我腾空肯定说不过去的。要么房东同意我继续租下去或由我转租给他人，让我把装修的投入拿回来；要么干脆把房子卖给我。”在刘梦洁的多次释法说理后，杜某提出了两套解决方案。

房东杨某是否会同意呢？

二进现场：确定基本方案

几天后，杨某代理律师泼来一盆“冷



水”：杨某否定了杜某的两个方案，既拒绝他续租，也拒绝出卖房屋。眼看调解方案落空，合议庭决定第二次开庭，进一步明确双方的争议焦点和诉辩主张。

庭前庭后，刘梦洁拿出房屋租赁合同中的具体条款给杜某看：“未经房东同意，擅自装修属于侵权行为，房东有权要求恢复原状或赔偿损失。”另一边，她也向杨某代理律师解释了如何及时止损、拿回损失等最大程度保护己方利益，并提出可行的调解方案。

经过刘梦洁一个半小时的情理法解释，双方态度有所软化。杜某表示：“那我把部分物品拿走，其他装饰装修就抵房租算了。”见杜某松口，远在异国他乡、通过视频连线沟通的杨某当即答应。

但哪些物品能搬、哪些不能搬，双方仍存在争议。

“双方既然已经基本达成一致，关于物品的搬离我们再一起去现场确定下。”为了进一步细化方案，刘梦洁再次组织双方来到别墅现场。

“一楼这套沙发和茶几我是要搬走的，还有厨房里的一些设备……”杜某将准备

带离的物品全部清点出来。

杨某的代理律师也打起视频电话，让海外的杨某查看杜某指出的物品，及时提出意见，“三个包厢的桌椅不能搬，空调、油烟机都要留下……”

由于双方对具体物件的归属仍有争议，刘梦洁又做起了调解工作，“咱们都是奔着同一个目标去的，都希望降低损失。这些东西自己买也不会花很多钱，我们双方各退一步。”在法官的耐心调解下，杨某、杜某清点完屋内所有的物品和设备，就方案细节达成一致意见，并当场签署调解协议。

三进现场：逐一清点物品

虽然纠纷已经解决，但腾房涉及不少物品的搬移，为避免双方因为一个碗、一盘碟而再生枝节，合议庭决定在腾空房屋当天组织双方到场，一起监督见证移交过程。

“法官，你们能来现场，我心里踏实多了。”杜某诚恳地说，“我现在只想着赶紧了结这起纠纷，拿回损失，不想因为一点小东西再起争执了。”

在法官的监督下，杜某严格依照先前理好的调解协议与物品清单，将打包好的沙发、茶几等物品逐一搬离，转移至货车上。

“吧台这里我只搬走了咖啡机，杯子都留下了，厨房里的锅碗瓢盆一个也没动，你最后清点下。”当杜某将钥匙递到杨某代理律师手里时，刘梦洁的眉头终于舒展开了。

至此，这起物权纠纷在刘梦洁他们“三进别墅”的多番调解下，画上了一个圆满句号，实现案结事了人和。

“坐在审判庭里听一句陈述，不如到现场看一眼实情。”刘梦洁深有感触地说，“只有深入现场，才能发现不少案件并非想象中的那么难解。”

今年以来，青田法院践行“行走的人民法庭”工作法，要求法官用脚步丈量民情、掌握需求、研判纠纷态势，从而真正找出症结，找到最贴合实际的解法，努力实现案结事了、事心双解。

判决社会机构做五旬阿叔的监护人 系广东首例，破解精神分裂患者监护难题

《广州日报》张丹

近日，一起有关指定监护权的案例被法院作出判决，这是广东首例指定社会机构作为监护人的判决案例。

该案例的被监护人林叔（化名）是广州一名五十多岁的精神分裂症患者，三年前其父母相继去世后，监护权一直没有着落。随着年龄增加，林叔的亲属尝试通过法律手段来保障其财产安全及解决监护问题——指定社会机构作为其“监护人”，公证处的提存公证工具作为被监护人的“财产管理方式”，律师和亲属则作为“监督人”监督社会机构行使监护权。

这种新的监护模式，让有一定经济基础的无民事行为能力人群体在养老阶段有了新选择。

五旬阿叔精神分裂 双亲去世后谁来照护他？

“法院判决时，被监护人的身份证刚好过期了，我们就拿着法院判决书以及我们机构的资料，以监护人身份去区政务服务大厅为其更换身份证件。”广州市荔湾区和谐社会监护服务中心理事长蔡盛介绍，不久前，法院判决该机构为林叔的指定监护人，这次换证也是在行使监护人职责。

他说，由于区政务服务大厅也是第一次碰到这种情况，负责户籍的民警在办理时联系医院的社工与林叔做了一次实时视频连线，确认是本人后才按照正常程序提交资料。

随后，蔡盛介绍起林叔的情况：今年五十多岁的他患有精神分裂症，没有其他兄弟姐妹，父母都是高校老师，2022年双亲先后去世，他被安排住进市区的一家精神病医院。虽然林叔已年过五旬，但他多年来很少接触社会，也较少与亲戚往来，如今更面临照护问题，于是属地居委会通过一些线索找到了林叔在外的亲戚——他姑姑的表妹作为临时监护人来处理林叔的一些日常事务。“像医院的签字、缴费等手续都是他表妹在处理。”

随后，林叔的表妹通过居委会熟悉的律师找到了广州市荔湾区和谐社会监护服务中心，咨询由该中心担任林叔监护人的可能性。“她没有时间和精力照护好林叔，而且觉得自己不够专业。”蔡盛介绍，还

有一个重要原因是，由于监护会涉及林叔父母遗留的财产问题，他表妹也不想因此背上“觊觎财产”的名声。

社会监护介入“解题” 财产管理交由提存公证

蔡盛告诉记者，由于该中心提供的监护服务并非无偿服务，所以当林叔的表妹来咨询后，机构需要根据林叔的身体和精神状态，包括他本人有没有暴力倾向、是否有慢性病等多方面进行考量。最后，该机构还要结合林叔父母留下的遗产以及他个人的一些收入等评估他能不能在未来支撑起这些服务费用。

了解到该中心可以担任林叔的监护人之后，按照律师建议，林叔的表妹向法院申请宣告林叔无民事行为能力的特别程序案件。据介绍，特别程序案件是指人民法院审理某些非民事权益纠纷案件所适用的特殊程序，涉及对公民是否具有民事行为能力进行认定。在法院宣判的同时，也会同步宣判其指定监护人。根据综合考量，林叔的亲属向法院建议由社会监护机构作为林叔的监护人。

蔡盛介绍，在法院作出判决后，该中心就与其亲属、律师、公证处多方一起到林叔家中进行了第一次财产清点，至于这套房子未来是变卖还是出租，也会进一步评估判断，然后将清点的财产移交给公证处进行统一管理和支付。

蔡盛解释，由于林叔的父母不在了，林叔又是无民事行为能力人，若以林叔的名义去设立信托管理财产，在现行法律下仍是存在争议的。至于未来是否有可能设立慈善信托，则需要看情况再确定。

蔡盛表示，目前来看，针对无民事行为人的监护案件中的财产监管，提存公证是最行之有效的方法。

提存公证新尝试 可有效保护监护双方权益

“被监护人为无民事行为能力人，大家最担心的就是财产被侵占或是乱用。”广州市南粤公证处主任助理钟远山介绍，提存公证作为一个法律工具，能够很好地保护被监护人的利益不受侵害。

钟远山表示，公证参与为社会监护对象提供法律服务的好处在于，可以很好地将无民事行为能力人的财产厘清并置于有效的法律保障体系之下。“比如根据监护人申请，对被监护人父母遗留的财产进行清点并办理继承公证，办理其父母遗产及其本人现金或不动产租金收入等资金的提存公证，将资金提存到专用账户，然后再根据被监护人日常生活所需或可能发生的重大疾病等，由监护人向公证机构申请支取，经严格审查核实后才能将费用进行支付。”

钟远山表示，提存公证的用途其实很多，应用到特殊群体监护领域算是一次新的尝试，希望这个案例带来的社会效益能超出预期。