

出租房屋遭拆迁，承租者能获得补偿吗？



图文无关 (周建平 摄)

记者 董小军

租屋开店遭遇拆迁，向房东要补偿未获支持

2016年初，李女士向郭某租了一间店面房开零售店。在承租期间，店面被当地列入征收拆迁范围，象山县有关部门与房产所有权人郭某签订了《非住宅房屋征收货币补偿协议》。根据该协议，郭某如在公告规定的搬迁期限内腾空房屋，可另外获得9万元的奖励。

李女士在获知该消息后以该店“尚在承租期内”为由拒绝搬迁，并向郭某索要征收协议规定的停业停产损失补偿款。在此期间，相关部门对搬迁腾空期限两次发出延期公告，郭某为此办理了水、电销户手续。由于李女士拒绝搬迁，无奈之下，郭某向当地法院起诉，要求对方腾退房屋。

法院经审理认为，郭某系《非住宅房屋征收货币补偿协议》的当事人，根据有关法律，房屋被国家依法征收后，征收补偿对象为房屋所有权人，房屋承租人并非征收补偿的对象。本案被告李女士作为承租人，因承租房屋被征收向出租人郭某要求补偿，不能以房屋征收部

门与郭某所签订的房屋征收补偿协议作为依据，应以原被告双方所签订的房屋租赁协议作为解决纠纷的依据。而原告签订的租赁协议约定，当因包括政府行为、自然灾害等原因造成租赁终止时，房屋内的各种固定装修等归房东郭某所有，因此，李女士的要求缺乏法律依据。

此外，郭某与相关部门签订的协议约定，征收决定生效后，给予郭某一定的搬迁腾空时间，而不是立即移交，因此，在搬迁腾空公告规定的最后期限之前，郭某仍可依据协议占有使用房屋，并行使诉争房屋的出租人权利，要求李女士腾退房屋。

该案在审理时，经法官调解，原告郭某同意给予李女士5万元作为补偿，由于这个数额与李女士要求的数额有较大差距，双方未能达成协议。据此，象山法院最终作出判决，原告郭某的诉讼请求获得支持，李女士不服判决提起上诉，近日，市中级人民法院二审维持原判。

由于本案经过一审二审程序，早已超出有关部门所规定的搬迁奖励期限，导致郭某最终未能获得9万元的搬迁奖励金，也使得其原先表示愿支付李女士5万补偿费的承诺变得不确定，为此，本该“双赢”的局面，却因当事人对法律的

片面理解导致“双损”结果。

承租户遭遇拆迁能否获补偿，承租合同是关键

在房屋租赁关系中，承租方并非房主，因此，在一般情况下，如果租赁的房屋面临拆迁，房屋征收和拆迁方是不会将承租方视为被拆迁人的，而是直接跟房主签订拆迁补偿协议。

房屋租赁期内面临拆迁，承租方肯定会或多或少遭受一些损失，其因此要求获得适当补偿也完全合理。但在现实生活中，承租方究竟能获得多少补偿，能获得怎样的补偿，除了国家所明确规定的的内容，最关键的在于其手里有一份怎样的租赁合同。

来自江西的王某曾向某企业租用三间房屋用于餐饮业经营，租期三年。为避免出现纠纷，企业在签订合同时要求增加几款特别约定，其中一款的内容是，在租赁期间，如遇政府或集体需要拆迁房屋，双方无条件解除合同。合同即时终止，互不追究对方违约责任。甲方（企业）退回未到期部分租金及押金，合同解除后，乙方逾期不搬走，甲方有权从已经解除租赁关系的房屋中将乙方的物品搬出，不承担保管义务。

没想到，第二年年年底，真的遇到了拆迁。王某在获悉相关信息后大吃一惊，但由于双方约定在先，遇到拆迁无条件终止合同，自己也签了字，还能说什么呢？为此，王某准备自认倒霉卷铺盖走人。

之后，王某偶然向老乡吴律师说起此事，吴律师仔细阅读了双方签订的租赁合同后告诉王某，他与对方签订的租赁合同虽规定甲方不因合同终止承担违约责任，但并不是说他得不到任何补偿。因为除了租赁合同明确约定承租方不享有拆迁补偿外，按照与房屋征收、补偿相关的法律法规，租房者只要一直是合法经营的，就有权利获得因拆迁而终止经营所造成损失的经济补偿，其中如设施的损失补偿等。换句话说，只要房屋租赁者未在合同中承诺放弃这种拆迁补偿，他就有

资格获得合理的补偿费用，虽然这种补偿费用可能非常少。

为此，王某向对方提出了交涉，经过调解，王某获得了2000元的设施补偿费。

民事庭法官表示，在现实生活中，因租赁房屋遭遇拆迁，出租人和承租人发生纠纷的情况并不少见，此类纠纷争议的焦点大都集中在承租人能否获得补偿上。出租方大多强调拆迁为不可抗力因素，所以只愿退相应的房屋租赁费，而承租人往往认为，房屋拆迁，客观上会造成其各种损失，因此，作为出租方必须给予补偿。从法律角度讲，租赁合同是出租方、承租方双方享有权利、承担义务的依据，任何合同和协议只要出于自愿，不违反法律的强制性规定和公序良俗，其就属有效，各方均应遵守。因此，双方在订立租赁合同时一定要多留个心眼，务必在合同中详细约定拆迁补偿分配条款，而且，合同的内容一定要写得非常明白，不能笼统，似是而非，并因此而产生歧义，最终引发争论。

相关链接

承租房屋拆迁时承租人有什权利

租赁的房屋面临拆迁，房屋征收和拆迁方虽然不会将承租方视为被拆迁人，也不会与承租方签订拆迁补偿协议，但相关法律对房屋拆迁时，承租人应该承担的责任作了规定，其中第27条规定：“被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，拆迁人应当对被拆迁人实行房屋产权调换。产权调换的房屋由原房屋承租人承租，被拆迁人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同”；第31条规定：“拆迁人应当对被拆迁人或者房屋承租人支付搬迁补助费。在过渡期限内，被拆迁人或者房屋承租人自行安排住处的，拆迁人应当支付临时安置补助费；被拆迁人或者房屋承租人使用拆迁人提供的周转房的，拆迁人不支付临时安置补助费”。

擅用商标吸引客源 美容院认赔3.2万

【案例】

今年一月，上海佰草集美容投资管理有限公司（以下简称佰草集公司）发现，慈溪一家美容院未经其允许，擅自在经营场所使用佰草集公司享有商标专用权的“佰草集 HERBORIST 汉方 SPA”字样，侵犯其注册商标专用权，且造成了消费者的混淆和市场秩序的混乱。为此，该公司将这家美容院诉至慈溪市人民法院，要求对方立即停止侵权行为，并赔偿经济损失10万元。

美容院辩称，他们所售的佰草集产品是从正规渠道购进的，并拥有对方的化妆品销售授权，认为在招牌等处使用“佰草集 HERBORIST 汉方 SPA”是正常的商业广告行为。在得知被佰草集公司起诉后，他们立即撤下了相关店面招牌等。

后经法院主持，佰草集公司与该美容院达成和解，美容院同意赔偿3.2万元。

【说法】

近年来，随着国家愈加注重

知识产权保护 and 民众知识产权保护意识的增强，知识产权的保护力度越来越大，经营者切不可心怀侥幸，利用知名企业商标为自己牟取利润。

根据我国《商标法》，有下列行为之一的，均属侵犯注册商标专用权：未经商标注册人的许可，在同一种商品上使用与其注册商标相同的商标的；未经商标注册人的许可，在同一种商品上使用与其注册商标近似的商标，或者在类似商品上使用与其注册商标相同或者近似的商标，容易导致混淆的；销售侵犯注册商标专用权的商品的；伪造、擅自制造他人注册商标标识或者销售伪造、擅自制造的注册商标标识的；未经商标注册人同意，更换其注册商标并将该更换商标的商品又投入市场的；故意为侵犯他人商标专用权行为提供便利条件的；帮助他人实施侵犯商标专用权行为的；给他人的注册商标专用权造成其他损害的。侵犯注册商标行为严重的，还将构成犯罪。

(路余 徐榕)



本版制图 庄豪

“弘扬工匠精神，寻找最美交警”之三

崔洪波：道路交通秩序的“工程师”

“我们之所以要把这条路的车道改成这样，是因为路口本来就比较窄，还要安排左转和掉头的车辆。我们是从全局出发安排的，这车道不放在右边，转弯半径不足，就没办法掉头……”会会议室里，面对上门提意见的市民，崔洪波手指着图纸，耐心地解释。

崔洪波是道路交通秩序的“工程师”。

1999年他从警校交通管理专业毕业后，先是在江北交警大队做了一段时间的路面执勤民警。2001年，他被调到了当时的交警支队道路秩序处做道路交通组织和交通设施工作。

从事道路交通组织和设施工作近20年，崔洪波说最要感谢的还是老一輩的“传帮带”。“我到秩序处报道第一天，领导就给我一张宁波地图和一把昌河面包车钥匙，要求我用半个月的时间跑遍地图上所有的路，并在地图上标注这些道路的宽度。”崔洪波说，当初他对这一要求不理解，觉得这些数据是有统计档案可查的，干嘛还要人去实地再测？他在后来的工作中渐渐理解了，要做好这份工作，只有理论是不够的，必须接地气，心中没有路网图，没有一张“活地图”，将举步维艰。

作为老百姓衣食住行中的重要一环，交通组织方案的设计直接关系到一个区域的市民能否顺利出行，有时，一个小调整就会牵一发而动全身：顺畅了可能阻碍则会引来骂声一片。“我曾经在一个同行交流群里看到这么一段话，觉得很贴切：在外行人眼里，做交通工程的就如同一个面包师傅，没什么花头，就是面

粉加水揉揉，烘烤……实际上要做好确是不容易的，理论和经验都很重要。”崔洪波说，做交通组织就好比做面包，首先是要“发好面”，水多了就加面粉，面粉多了就加水。其中，交通量就是水，道路空间和时间资源就是面粉，比例一定要精准，尽可能达到平衡。

2007年交警城市高速大队成立，崔洪波被调往该大队工作。当时绕城高速建成不久，他发现宁波北出口的匝道口交通事故发生的频率有点高。经过现场勘察后，崔洪波发现了症结所在：离匝道口不远的地方是一座拱形大桥，且桥上没有预留门架基础，没条件安装大版面指示牌，等到驾驶人看到匝道口指示牌的时候已经临近匝道口了，很多人一不小心就错过了出口，于是会出现紧急切换车道、紧急停车、倒车等情形，也就增加了事故发生概率。为了减少匝道口事故的发生，他先把匝道口附近原有的出口标线三角导流区扩大，然后在原出口标线的前方位置占用一个车道空间再设置一个三角导流区，二次提醒要驶出绕城高速的车辆提前变道。这个方法十分有效，匝道口事故大幅减少。后来在机场北路北外环高架互通处又出现相同的情形，崔洪波就把宁波北匝道的优化经验借鉴了过来，解决了该路段事故多发的

问题。“交通组织的设计就是看到问题，找到办法，再看新的问题，权衡利弊，再确定方案的一个过程。我希望我的工作，能让大部分市民的出行安全、畅通起来。”崔洪波说。

(记者 王晓峰 通讯员 陆明光 周瑾)



醉酒驾驶取保候审

今年1月25日中午，慈溪的张先生骑着电动车到超市买菜，把车停放在超市旁边，等买完菜出来车子已不翼而飞。在查看相关监控后，发现车子被一男子推走，张先生赶紧报了警。

警方很快找到了偷车人王某。据王某交代，那天早上他路过超市门口，看见张先生停着的电动自行车，试着推了一下，发现车子只是拔了钥匙，便把车子推走，并找到一家电动车修理店，谎称自己喝了酒弄丢了钥匙，花了15元钱把锁芯换掉。

王某没有固定工作，游手好闲，喜欢喝酒。警方在审查中发现，王某正因涉嫌危险驾驶而被取保候审：去年10月14日上午，王某酒后无证驾驶无号牌三轮摩托车，结果撞上了停放在路边的一辆小轿车，造成两车受损的道路交通

事故。经检测，当时他血液中即时乙醇浓度为363mg/100ml，属醉酒状态，对事故承担全部责任。

此外，去年5月18日，王某还因偷盗64.3公斤的小葱而被公安机关处以行政拘留7日；今年元旦，王某又因在超市偷盗白酒被抓现行，被处以行政拘留5日。

法院审理后认为，王某因违反交通运输管理法规，在道路上醉酒驾驶机动车，又多次盗窃公私财物，其行为已分别构成危险驾驶罪、盗窃罪。因王某到案后能如实供述自己的罪行，且赃物均已被追回，依法予以从轻处罚。最终，王某犯危险驾驶罪，判处有期徒刑4个月，并处罚金8000元；犯盗窃罪，判处有期徒刑5个月，并处罚金1000元，两罪并罚，决定执行拘役8个月，并处罚金9000元。

(路余 徐冬云)

多次盗窃两罪并罚

