广告 责编/董富勇 顾华达 美编/曹优静 照排/陈鸿燕

严勇杰 绘

姨父甥女扭打为哪般？竟是房价上涨“惹的祸”

亲戚间也要立明确的书面契约

镇海的丁阿姨有个外甥女小冯，和丁阿姨也挺亲。但前两天，丁阿姨夫妇却和小冯在调解室扭打成一团，闹得不可开交。这到底是为啥呢？原来竟是最近房价上涨“惹的祸”。昨日，镇海区一街道人民调解委会员的调解员向记者讲述了纠纷的始末。他说，希望借这事提醒大家，哪怕是亲戚之间，租房等事宜都要立下明确的书面凭证。

房子租给亲阿姨，后来改主意想卖掉

丁阿姨的房子因为划入政府的棚改拆迁范围，安置房需要至少2年后分配，中途需要租房过渡。去年，丁阿姨的外甥女小冯热情地跟丁阿姨说：“阿姨，我有套房子空着，你来住吧。我租给你肯定比市场价低。”

这让丁阿姨颇为感动，想着外甥女到底和自己贴心。于是，双方签了一份很简单的协议，约定租金为1200元/月，租期到丁阿姨拿到安置房为止。当时，这套房子的行情价为月租金1800元–2000元。

丁阿姨欢欢喜喜搬进外甥女的房子，想着安安生生住下来。可是，去年以来，这套房子所在区域房价蹭蹭蹭上涨。小冯就想着趁房价好的情势，把房子卖了，另做投资。

今年春节后，小冯找了中介卖房，中介便带着一拨拨的买方人不断地看房子。

“我心脏也不好，又是残疾人，中介每次带人来看房，我都很烦躁。他们走了，我还要打扫卫生，很不方便。”而且，丁阿姨认为：本来约定好，这套房子可以租到自己拿到安置房并装修好为止，新房东买走了这个房子，自己就没地方住了。于是，丁阿姨便不让外甥女小冯卖房子。

小冯也很不爽：“房子是我的，当初租给你是人情，现在卖掉是我的自由。”

争执不下，前两天，丁阿姨找到镇海区骆驼街道人民调解委员会要求调解此事。

姨父打了外甥女一个耳光

丁阿姨一把鼻涕一把眼泪地哭诉，调解员安慰了一番后对她说“既然你觉得应该按协议办事，那我先来跟你讲讲关于这个协议的事”。

调解员给丁阿姨讲了法律上“买卖不破租赁”的原则。通俗地说，房屋发生了买卖，不管房东是谁，原先房屋是租赁状态的，仍保持租赁状态。哪怕房屋卖了，丁阿姨还是可以租这个房子。丁阿姨听到这，心定了些。

但丁阿姨担心协议上只写了第一年房租，房东一年期到了要涨房租怎么办。调解员顾及丁阿姨的担心，想着为不留后患，建议丁阿姨还是结束租赁合同。

随即，丁阿姨提出了如果要终止合同，那小冯应该补偿她损失。于是调解员联系了小冯，约定了第二天双方进行调解。第二天，外甥女小冯一走进调解室，便指着丁阿姨鼻子说：“当初我好心让你们住进来，租金一年一交，今年6月份到期了，你们就得给我搬走。”

“我们租你的房子也是交租金的，当初说让我们租到我们拿到安置房为止的。”

“房子是我的，卖房子是我的权利，你们反正到期了就要给我搬走。”

双方你一言我一语地互相争执起来。小冯气急了说：“你们这样没地方住，都要怪你们自己的儿子，现在还要我收留你们。”

在一旁的姨父听了，立刻起身甩了小冯一巴掌，小冯也立即抓住了姨父的头发，双方居然在调解室里扭打了起来，调解员赶紧上前劝架。

双方情绪都很激动，调解员劝丁阿姨夫妻先回家。

外甥女补偿阿姨装修费和搬家费

留在调解室的小冯被姨父打了一巴掌后，不依不饶地要求赔偿医药费。

调解员待小冯情绪平复后，同样跟她从法律上分析了“买卖不破租赁”的原则。在明确责任后，调解员又引导小冯解除租赁合同给予适当补偿的调解方向。

小冯同意解除租赁合同，但不同意补偿，甚至还提出了赔偿医药费的要求。

要化解纠纷，要先解了小冯被打耳光的心结。调解员只好耐下心来劝慰她：“姨父是长辈，行为确实过激了，但被晚辈指着鼻子数落，生气也是难免的。再说丁阿姨有心脏病，当时若是她一激动，心脏病犯了，医药费肯定不止被打一巴掌的钱。毕竟她是你的亲阿姨，你总得看自己妈妈的面子。这事出了，你的妈妈怎么面对自己姐妹？你当初的出发点也是想帮你阿姨的，但现在既然情况有变，家里人好好商量，没有谈不下来的事情。”

一番劝慰之后，小冯终于同意不要求赔偿医药费了。

调解员又请回了丁阿姨，她显然对亲外甥女这样无情的行为很是伤心，在补偿费上坚决不肯退让。她说单补偿搬家费肯定不够，自己还对房子进行了简单的装修，两三千元钱的装修费肯定也要补偿。

“毕竟是自己的亲外甥女，虽然她刚才态度不好，但以后难免要碰面，大事化小，小事化了吧。已经打了她一巴掌，也算是出了气了。”听着这些大白话，丁阿姨点点头，表示赞同。

经过一番调解，双方达成协议，外甥女小冯补偿丁阿姨搬家费和装修费，丁阿姨在租房协议到期后搬出。一场亲姨甥女之间的房屋纠纷终告圆满解决。

提醒：亲戚间也要立明确的书面契约

“很多人觉得，我租了你的房子，你就不能卖。实际上，除特殊约定外，房东也是可以卖房子的。房子卖了后，也并不改变原来的租赁关系。”调解员解释，《合同法》第229条规定：“租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。”也就是常说的“买卖不破租赁”，即使所有权人将租赁物让与他人，对租赁关系也不产生任何影响，买受人不能否认原租赁关系，也不能要求承租人返还租赁物。

调解员提醒市民，签订房屋租赁协议时，应考虑周全。比如，计划多年租赁的话，可以提前约定后续的房租费用。这样，即使房东卖掉房屋，也不怕新房东大幅涨租。比如，对方违约，自己可以得到哪些赔偿等。

“就这件案子来说，如果按法律办，调解此纠纷并不难。在调解过程中，双方的矛盾意外升级，但找到了纠纷的核心，调解结果最后合法也合情。”调解员也提醒，亲戚之间租赁房屋等民事合同经常都是口头约定。最好，还是立下明确的书面契约，规定双方的权利和义务，这样既不怕伤了和气，也能保护自己的权利。

记者 王颖 通讯员 曹晓芳 徐荣燕

泊樾新亚洲精制示范区，盛大开放！

2018年6月2日，万年卡美丽亚“新亚洲精制示范区”全系实景，风华盛启！

以音乐美食为美妙的前奏，拉开泊樾示范区盛大开放的恢弘乐章。万年文旅集团营销管理中心总经理李虹女士现场致辞，她首先宣布了一个好消息：万年基业文旅集团在梅山湾打造的卡美丽亚游艇度假小镇，目前已成功入库国家发改委千企千镇项目。

万年艾亚兰海景酒店现已对外试营业，商业街招商有序开展，而紧邻项目的万人沙滩也将于7月底正式对外开放。

2018年泊樾新品全系别墅也是佳绩不断，荣膺1–5月北仑别墅套数及面积总销冠，在此李总代表万年卡美丽亚对一直以来支持项目发展的人们表示最诚挚的感谢，而万年未来也将一如既往地不断优化产品和服务，为区域发展做出更大的贡献。

一份致辞、十分期待、百分信心，是万年基业与所有向蓝海而居人士的共同祈愿。随着示范区的大门缓缓开启，泊樾匠心精筑的新亚洲精制示范区震撼首开，嘉宾争相悦鉴蓝海园境和全系院居藏品。

一座亚洲游艇度假小镇，总有百变精彩。任意门前“穿越”的体验、Cosplay合影、亚洲游艇生态港旁，与碧海蓝天白帆合影互动，嗨海时光全面盛启。

泊樾精制示范区缤纷体验仍在继续，海居生活同步在体验中心上演。捕梦网送一份星夜好眠的祝愿；微信赛跑激烈上演，头名冠军获得了重磅金条大奖，再次点燃了现场热度。