

# 租房者遇拆迁 能否获得补偿



## 判决

近日,法院经审理判决,被告杨某退还原告党某房屋租赁费5800元,给付搬迁费532元、临时安置补助费5987元、附属物补偿费1138元、装饰装修补偿费2993.5元;驳回原告党某的其他诉讼请求。

## 释法

**承租人是独立于被拆迁人存在的被拆迁主体**

国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条规定:“为了公共利益的需要,征收国有土地上单位、个人的房屋,应当对被征收房屋所有权人给予公平补偿。”在原告党某与被告杨某房屋租赁合同纠纷一案中,法官认为,从上述规定可以明确看出本案被告即涉案出租房屋的所有权人为被征收人,但对被告补偿的性质应为其丧失物权的损失补偿。物权包括占有、使用、收益、处分;租赁合同实际是被告将其物权的占有、使用以及部分收益权能让渡给本案原告即承租人的合同,原告基于合法有效的租赁合同受让了物权的占有、使用以及部分收益权能,其权益合法有效,应当与被告一同受到维护。在租赁期内,因征收拆迁导致租赁合同不能继续履行,影响原告生产、生活,给其带来损失,故其要求被告退还租赁合同不能继续履行部分的租赁费以及获得条例第十七条规定的因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿以及因征收房屋造

成停产停业损失补偿等的权利。

按照上述规定,拆迁租赁房屋,房屋承租人是独立于被拆迁人存在的,是合法的被拆迁主体,故承租人有权获得安置和搬迁费补偿等。

**承租人有权获得安置和搬迁费补偿**

被告杨某2015年1月6日在《旧城改造房屋征收与补偿安置协议书》上签字,证明其同意拆迁意见,至此,意味着原、被告签订的租赁合同将无法继续履行,至2015年3月26日租赁合同期满,尚有两个月二十天,原告无法使用出租房屋;两个月二十天属尚未发生的期间,该期间的租赁费5800元被告应予返还;至于2015年4月27日,县房屋征收管理办公室在上述协议上签章系对被告同意拆迁的一种确认;原告关于拆迁开始后影响其经营导致其经济损失,要求返还1.8万元房租的证据不足;原告至2015年5月仍在租赁房屋内,系原、被告协商拆迁事宜未果造成。原告2015年5月仍在租赁房屋内影响拆迁,导致被告无法领取相关补助的证据,故被告以此认为原告租赁期满,不应退还房租费的抗辩不能成立。因原告租赁被告房屋用于经营,拆迁导致租赁合同不能履行完毕,其需搬迁并需安置应得到相应补偿,故被告领取的搬迁费532元、临时安置补助费5987元应归原告所有;原告领取的附属物补偿费1138元,系对空调及招牌的补偿,应归原告享有。法律规定:“承租人经出租人同意,可以对租赁物进行改善或增设他物。”原、被告均对出租房屋进行装修,双方装修价值均未提交确切证据故装饰装修补偿费应由双方共同享有,因此,被告领取的装饰装修补偿费5987元,被告应将2993.5元给付原告。 《河南法制报》

召陵区司法局

## 送法到乡村

本报讯(见习记者 薛宏冰)“这个活动好,以后要多举行。”不久前,住在召陵区烟厂花园的李大妈,对正在发放普法书籍的召陵区司法局工作人员,竖起了大拇指夸赞说。连日来,召陵区司法局组织人员深入乡村、学校开展法治宣传,加强重点人群普法,营造良好法治环境。

召陵区青年镇纺车刘村是召陵区司法局的结对共建村,春节过后,随着村里大部分家长出去打工,留守儿童教育问题凸显。针对这种情况,司法局组织人员,来到纺车刘小学,重点给同学们讲解了《未成年人保护法》,告诫同学们当自身权益遭到侵害时,一定要学会用法律保护自己,同时也要遵守法律和学校纪律。另外,该局还为同学们带去了学习本、铅笔、橡皮、普法书籍等学习用品,勉励大家好好学习,做一个对社会有贡献的人。

在关注留守儿童法治宣传教育的同时,召陵区司法局还积极与区妇联配合,到召陵区坡李村开展妇女维权送法下乡活动,切实加强广大妇女群众的法治宣传教育。通过发放宣传页、解答各类涉及妇女权益的法律咨询、讲解我国《反家暴法》实施一周情况,引导妇女群众关注自身权益,营造良好家风,促进家庭和谐,切实发挥“半边天”作用。

市消防支队

## 幼儿园里讲消防

近年来,市消防支队始终高度重视弱势群体的消防安全工作,每周都要走进小学和幼儿园,对教职工进行正规、全面的消防安全教育,以提高他们的消防安全意识,增强他们扑灭初期火灾的能力,切实为孩子们创造一个安全的成长环境。3月9日下午,该支队消防宣传员走进我市哆咪咪幼儿园,为这里的百余名幼师职工送去了消防安全知识“大餐”。

“发生火灾时,千万不要慌张,及时报警,安抚好孩子,进行有效疏散”“逃无可逃时,把孩子集中在安全地带,等待救援”……宣讲员深入浅出地讲解了火灾的危害性、火场逃生自救方法和灭火器的使用方法,并现场与教师职工进行了互动,演示了火场如何报警、呼救等消防常识。最后,讲解员还认真向广大幼师阐述了校园防火安全措施以及新《消防法》

中的有关法律责任内容,提醒大家关注消防安全,遵守法律法规,受到在场职工的一致好评。

徐沛



走近 119

本报常年法律顾问 李凯 律师



资料图

## 案例

2013年3月26日,原告党某、被告杨某签订房屋租赁合同,原告租赁被告的门面房一间,租赁期限2年,房租费每年2.7万元,每年交一次;房屋装修费用交房时一概不予作价。

2014年3月21日,原告向被告交纳了第二年租金2.7万元。后该租赁房屋区域开始部署拆迁工作。

2014年11月份,租赁屋所在区域开始搬迁。

2015年4月27日,被告杨某在《旧城改造房屋征收与补偿安置协议书》上签字。2015年4月27日,县房屋征收管理办公室在上述协议上签章,被告领取搬迁费532元、临时安置补助费5987元、装饰装修补偿费5987元、附属物补偿费1138元等。其间,原、被告协商拆迁事宜,至2015年5月3日仍未果。

## 争议

本案的争议焦点是:原告党某主张被告应退还其房租1.8万元及政府补助的装修费和3个月的周转资金等1.3644万元是否具有事实和法律依据。

## 图说新闻

3月15日下午,郾城区司法局组织党员普法工作者深入辖区各个商场、医药超市开展“3·15”国际消费者权益日法治宣传活动,引导群众依法解决矛盾纠纷、维护自身的合法权益。 于会娜 摄



## 57条交通违法行为未处理 交警上门提醒

本报讯(见习记者 薛宏冰 通讯员 杨遂柱)“好,请相信!我一定尽快处理违法交通记录!”在市公安局沙北分局交管巡防大队民警的耐心工作下,漯河市民孔某承诺尽快处理交通违法行为记录。

孔某是漯河市郾城区人,他名下的一辆汽车有57条违法未处理。在交通违法行为强制执行专项行动中,沙北交管巡防大队民警多次上门催告

其处理违章,告知其利害关系,最终孔某同意处理车辆违章。据了解,3月5日,孔某的车辆违章全部处理完毕。

据介绍,自2月份以来,市公安局沙北分局交管巡防大队在辖区内对交通违法行为未处理的行为强力开展了一场催缴行动。该大队将任务分解为现场违法未处理和非现场违法未处理,对这些长期违法未处理的当事人逐一进

行电话催缴。将辖区内50次以上违法未处理的车辆单独筛选出来,并将这部分车辆的催缴工作视为重中之重,一边专门电话催告,一边安排民警上门寻找车主,了解车辆状况,对车主耐心宣传相关法律法规,并告知车主,如果逾期不缴纳罚款,交警部门将申请法院强制执行,部分拒不缴纳罚款的会被列入失信人黑名单,对其出行、投资、消费等造成严重影响。