江海区工商联普法案例一

**法规与政策 冲突与化解**

**江海区工商联参与调解房屋租赁合同纠纷案例**

【案情简介】

2020年，江海区工商联在走访照明行业协会时得悉，其会员企业广东汉通光电科技有限公司租赁厂房被房东断水断电，正常生产经营活动被迫停止。

经了解，该厂房为贷款建设，需要按时支付银行贷款，所有人有还贷压力和需求，房东想通过此措施达到催收欠付费用的目的。承租人广东汉通光电科技有限公司由于前期研发投入过大，加上疫情影响，企业面临较大资金压力，暂时无法按时支付房租及水电费。双方就延期支付多次协商但未能达成一致意见。

【跟进与处理】

得悉情况后，我联以及江门市照明行业协会人民调解委员会多次与房东、企业进行沟通协调，对双方进行普法教育，向企业明晰作为承租人有向出租人支付租金的义务，不支付租金是需要承担相应的法律后果。但同时向企业宣传疫情下的相关优惠政策：因疫情受到重大影响的企业以及列入省名单制管理的疫情防控物资重点生产企业可申请税费减免，减免企业租金负担，对承租我市国有资产类经营用房且受疫情影响较大的民营企业和个体工商户给予租金减免。对受疫情影响较大的行业企业生产经营的用电、用水，实行“欠费不停供”，引导企业可根据自身实际情况向有关部门申请优惠减免，最大力度减轻企业生产经营压力，帮助企业渡过难关。另外，我联以及江门市照明行业协会人民调解委员会协调本地公安、司法部门三次走访，向房东说明了企业目前存在的困难和相关政策规定，希望房东理解。经多方协调，最终房东允许企业延期三个月支付房租水电费，并承诺立即恢复水电，让企业成功复工复产，保证了正常运营。最终完满解决双方矛盾。

【法律评析】

《民法典》第七百二十二条：“承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的,出租人可以请求承租人在合理期限内支付;承租人逾期不支付的,出租人可以解除合同。”

【案件启示】

此次案件中，我联通过与企业、房东进行普法宣传工作，最终达到双方都能接受的方案，这次案件也启示我们社会主义法制的基本要求是“有法可依，有法必依，执法必严，违法必究”，但是，在疫情特殊时期，当前法律与政策相冲突的时候，按照中华人民共和国法治精神，法规必须以政策为根本。法规为政策服务。法规不得与政策相抵触。

调解工作必须符合法治精神，在特殊时期积极宣传特殊政策，解释清楚人民对已有法律的认识与政策的冲突处理方法，依照妥善调解相关矛盾。