

多元解纷“暖”营商 法护民企“稳”民生

岳阳市岳阳楼区法院:巧用“调解方程式”寻求双赢最优解

□ 本报记者 陶琛 本报通讯员 胡练军 杨青

导读

民营企业是社会主义市场经济的重要组成部分，是我国科技创新的重要主体，更是产业升级、就业吸纳和社会活力的重要载体。今年5月20日，民营经济促进法正式施行，开启了法治护航民营经济高质量发展新篇章，充分体现了国家鼓励和支持民营经济发展的坚定决心。湖南省岳阳市岳阳楼区人民法院聚焦民营企业纠纷“预防、化解、修复”司法保障全链条，利用多元解纷机制化解企业债务困局、平衡市场主体利益、激发企业活力，针对“意向金”“对赌协议”等新型商事风险，以法律释明划清责任边界；面对工程款拖欠、保证金僵局等“老大难”问题，善用分期履行、置换清偿等调解方式，真正实现“降诉讼增量、提发展质量”，将“法治是最好的营商环境”真正落到实处。



案说·多元解纷

合理补偿平衡利益 实现文旅发展与民生保护共赢

岳阳市岳阳楼区洞庭南路某房产原某服装工业公司改制后的资产，由市国有资产经营有限责任公司依市政府政策接收后交由岳阳市某资产经营公司管理。2023年1月，某资产经营公司与胡某签订租赁合同，约定将案涉房产作为商铺出租用于渔具经营，租赁期限为一年，年租金1.8万元，按季度缴纳。租赁期满后，双方未续签合同，胡某继续使用案涉商铺，形成不定期租赁关系。

2025年第四届湖南旅游发展大会在岳阳举办。因所在地提质改造项目需要，某资产经营公司决定收回商铺，并于2024年11月25日、12月4日两次向胡某送达腾房通知，但胡某未将案涉商铺腾空交还。某资产经营公司遂向法院起诉，要求解除不定期租赁关系，胡某需腾房并向其支付

2024年1月1日起至实际腾退商铺之日止期间的资产占用费。

法院受理此案后，主动联系胡某了解案涉商铺的情况，并联合负责管理提质改造项目的相关单位，邀请附近社区的调解人员组成“群英”，到商铺现场进行调解。

考虑到贸然腾房可能导致胡某库存渔具一定的贬值损失，为平衡双方利益，“群英”建议某资产经营公司适当补偿胡某经济损失，并从补偿款中

抵扣欠缴费用，同时劝说胡某理解腾房的必要性。经现场释法说理，双方最终达成协议：胡某于2024年12月22日前腾空案涉商铺，某资产经营公司依据停业补偿标准（包括装修费、搬家费等），一次性补偿胡某145455元，并在该协议签订之日起至胡某将房屋腾空并经某资产经营公司确认后七个工作日内支付；胡某需据实支付水费、物业费等等费用，某资产经营公司有权从补偿款中直接扣除。

的探索实践，也体现出法治与文旅发展的深度融合，为岳阳实现“办会兴业”提供了强有力的司法支撑。在不定期租赁纠纷中，以合理补偿平衡个体利益，彰显了“强制腾退”向“共赢搬迁”的理念变革，实现了城市更新与民生权益的双向保护。

代表点评

湖南省人大代表龙一明评价道：“该案通过‘群英是非’工作法高效化解矛盾纠纷，既是对新时代‘枫桥经

向岳阳楼区法院起诉，请求解除协议并退款。

承办法官受理案件后，联系诉调对接中心，由其指派特邀调解员进行调解。同时，调解员向物业公司指出

代表点评

该案体现了司法审判对购房者权益

其收取的5万元意向金性质模糊，既非购房定金，也未转化为房款，且开发商无预售证导致合同自始无效，应返还意向金。经调解，双方达成协议：李某与某物

业的精准保护。法院通过向当事人释明“意向金”与“定金”的法律性质差异，及时解除合同无效并推动调解，既避免了破产程序中普通债权清偿率低的压力，又维护了购房者的合法权

业公司自愿解除《岳阳某小区楼盘内部团购协议书》，某物业公司于2024年10月31日前一次性退还5万元购房意向金。该协议经司法确认具备法律效力。

益。岳阳市人大代表红梅评价道：“这一做法彰显了司法机关在破产案件中平衡企业信用修复与民生保障的智慧，为房地产行业风险化解提供了柔性路径。”

阶梯式还款+司法确认 为企业纾困留出空间

湖南某糖酒集团旗下控股公司岳阳某食品公司与岳阳某餐饮公司于2022年4月签订《商品销售协议》。协议约定，某餐饮公司向某食品公司购买啤酒进行促销，若完成2000件指定酒销量，某食品公司需支付8万元合同促销折扣奖励。付款方式为首付4万元，完成70%销量后再支付2万元，完成全部销量后支付剩余2万元；若未完成则按比例退还费用，合同期为一年。

协议签订后，某食品公司依约供应酒水并预付4万元促销折扣款，但某餐饮公司未完成约定销量指标，构成违约。2023年6月，某食品公司注销。某糖酒集团作为股东向法院起诉，要求某餐饮公司退还促销折扣奖励15730元及

支付货款1455元。

法院受理案件后，认为双方存在调解的可能。考虑到某餐饮公司近两年经营困难，无一次性还款能力，调解员提出“阶梯式还款”方案，以减轻其短期资金压力，同时约定“若连续两期违约则全额加速到期，且可向法院申请强制执行”。

代表点评

“阶梯式还款既要刚性追责，也要柔性纾困。”岳阳市人大代表陈静

经多轮沟通，双方最终同意了该调解方案。经确认，截至2024年11月7日，某餐饮公司尚欠某糖酒集团促销款及货款共计16067元。某餐饮公司分五期支付，分别于2024年12月25日前支付5356元，2025年1月15日至3月每月25日前支付2678元，剩余款项2677元于2025年4月25日前支付完毕。

琳认为，“在这起合同纠纷中，调解团队立足企业经营实际，通过“履约能力评估+还款周期适配+司法确认”方案，既落实违约责任，又为企业纾困留出空间，实现了法律效果与社会效果的统一。”

缓期支付降低损失 兼顾企业发展与农民工权益保障

涟源市某劳务公司承包了珠海市某建设工程公司在岳阳的某工程项目，双方于2023年8月签订水电承包安装工程施工合同。合同约定：某劳务公司缴纳20万元质量保证金，某建设工程公司保证三个月内进场正常施工，否则需退还保证金。

某劳务公司按约缴纳保证金，并组织7名农民工到现场进行挖沟、架水管等施工，一周后却被通知停工。因一直未收到可以继续进场施工的消息，2023年12月，某劳务公司向某建设工程公司要求进场开工或退还20万元保证金。某建设工程公司出具承诺书，承诺于当月20日前退还保证金20万元，否

则另补偿损失5万元。然而，某建设工程公司未兑现承诺，又以暂时拿不出资金为由再次出具承诺书，承诺于2024年1月12日退还保证金，否则承担律师费及一切费用。到期后，某建设工程公司仍未还款。某劳务公司遂向法院起诉，主张退还保证金并赔偿包含农民工工资在内的各项损失共计27.5万元。

代表点评

岳阳市人大代表方平如认为，法院在明确违约责任的基础上，促成

面对某劳务公司“要钱”与某建设工程公司“没钱”的僵局，特邀调解员依据合同及承诺书释明违约责任，并主持双方调解，后达成协议，某劳务公司作出让步，违约损失减少2万元，某建设工程公司同意于2024年7月20日前支付25.5万元。协议经司法确认具备法律效力。

违约金减免与分期支付，兼顾了工程方现金流压力与农民工权益保障。“工程纠纷调解要速度，更要温度，绝不让企业困难转嫁给农民工。”这一做法体现了司法对民生关切的精准回应。

避免意向金“打水漂” 维护购房者合法权益

李某与岳阳市某物业公司签订《岳

阳某小区楼盘内部团购协议书》，约定交纳5万元购房意向金、办理手续后成为该楼盘内部团购用户。协议明确，李某所交的意向金在与开发商签订正式《商品房买卖合同》

后可充抵购房款。因开发商资金账户被冻结，该意向金由某物业公司代收。然而，案涉项目因开发商未取得预售许可证而迟迟未能开盘销售，李某也未能签订正式购房合同。

此后，岳阳市中级人民法院裁定受理该开发商的破产清算申请，合同目的已明显不能实现。李某多次要求某物业公司返还购房意向金未果，遂

毛某于2023年在岳阳某置业公司购得某房产项目一期一套住房。同年12月22日，毛某接到选购车位的通知，因次日需要上班，便让女儿代为办理相关手续，并告知销售经理陈某予以接待。23日上午，毛某女儿选定了B009号车位。因销售部此前宣称车位均价5万元，毛某遂以为所有车位售价均为5万元，随即通过销售员提供的账户信息向对方转账4万元，加上之前已交定金1万元，完成5万元车位款支付，并将车位转账情况告知了销售经理陈某。毛某女儿也在现场将所购车位的转账信息告知销售员和销售经理陈某。随后毛某得知合同写明车位价款为6.5万元，当即电话要求销售经理陈某核实并补差，但一直未收到答复。后毛某了解到车位价款确为6.5万元，便支付了1.5万元尾款。

代表点评

“管理漏洞不能由群众买单，置换补

2024年1月11日，销售部总经理易某告知毛某，B009号车位售予了多个业主，让其退掉车位，更换至住房尚未开建的二期车位。毛某认为，其选定的车位经两名销售人员确认，并由销售人员填写合同车位号及售价信息，又了解到自己是最先付款，余款1.5万元当场未一次性付清，是由于现场管理无序及销售经理没有及时核实回复导致，并不影响合同的成立，因多次沟通未果，毛某诉至法院，请求依法确认车位使用权转让合同有效，并要求某置业公司交付B009号车位。

该案审理过程中，承办法官查明B009号车位售价争议源于某置业公司的管理疏漏，导致“一车位多卖”。法官抓住“二期置换优先权”关键点，引导双方协商解除原合同，

置换优惠车位，并赋予毛某二期优先选择权以确保其权益。

最终经法官主持调解，双方自愿达成以下协议：项目一期B009号的车位使用权转让合同予以解除，置换为B016号车位（原价6万元），给予优惠1万元，最终车位价格为5万元，协议生效之后三日内支付并完成车位使用权的买卖流程。某置业公司承诺毛某对项目二期地下车位享有第一个优先选择权，但毛某必须在被告知二期车位开售的具体时间前三天内给予最终选择结果，车位款按实际销售价多退少补（置换时车位按6万元予以抵扣），如置换成功，原告应将B016号车位退还给被告。毛某购房的剩余房款顺延至该协议生效之后的15日内支付，顺延期间免除逾期付款违约金。

损失，并赋予消费者优先选择权对冲二期车位购买风险，又推动房企从传统的“一锤子买卖”向“全周期服务”转型，凸显了司法对行业诚信建设的引导作用。

依法纠正高息借条 平衡小微企业和债权人利益

岳阳某装饰公司与熊某签订承揽合同，约定将岳阳市某公园地下通道弧形玻璃阳光棚以包工包料形式承包给熊某施工，并支付了部分工程款。工程完工后双方进行结算，某装饰公司尚欠付熊某工程款14万元。因资金困难，某装饰公司便向熊某出具了一张14万元的借条，约定一年内付清，月利率为

1.5%。此后，熊某因治病急需资金多次催讨未果。2024年7月熊某因病去世，其妻子向法院起诉，要求某装饰公司支付工程欠款。

案件进入调解阶段，法院委派调解中心介入。调解员了解到借条实为工程款转化，月利率1.5%超过法定上限，建议年利率调整为3.35%，并

引导熊某家属放弃高息诉求。调解员打出“法理+情理”组合拳，最终熊某妻子主动放弃利息诉求，某装饰公司同意分期偿还本金，促成“零利息分四期”偿还方案，并约定若逾期则恢复法定利息，既保障债权人资金能到位，又为企业纾困留出“喘息”期。

代表点评

本案通过司法调解纠正隐形高利

贷，将工程款转化为合法债权，并通过“零息分期+逾期惩戒”机制，既纾解了小微企业短期偿债压力，又保障了债权人基本权益。岳阳楼区人大代表彭琦认为，“高息借条必

须依法纠偏，司法要为企业和困难群众共渡难关撑腰，这种灵活处理充分体现了司法对小微企业经营困境的包容审慎，为优化营商环境提供了实践样本。



▲法院成功调解涉企纠纷，企业负责人向承办法官赠送锦旗。田金萍 摄