

居民楼无证办暑托班扰民

普陀区长征镇居委调解员法理并举，消除隐患

□法治报记者 王建慧

去年8月初的一天，普陀区长征镇居委调解员接待了数十名居住在清峪路某小区的业主。业主投诉称，该小区某号103室有很多小孩，形似暑托班，非常吵闹，每天上午和傍晚的时段里，接送孩子的各类车子堵塞小区通道，吵闹声扰得居民无法正常生活，周边居民苦不堪言。

普陀区长征镇居委协调相关部门查实该处为非法办学，调解员法理并举，调解成功，消除了安全隐患。

【事件】

出租房里办暑托班 孩子安全隐患重重

在居民的指引下，调解员上门了解情况，眼前的一幕让调解员震惊：一室一厅约45平方米的房屋内，挤满了大大小小农民工孩子50余人，大的8岁左右，小的才2岁多。屋内异常闷热，空气混浊，一股刺鼻难闻的气味扑面而来，孩子个个满脸通红。一个阿姨拿着一个大茶缸，孩子们排着队每人一口喂着水。环视室内布局，只见电线纵横交错，存在严重的安全隐患。

调解员当即向镇领导及镇调委会汇报，领导立即协调相关部门查实该处为非法办学，应坚决予以取缔。但考虑到社区的特点、房屋的来源性质，为避免矛盾激化，要求居委调委会尽力调解取缔，排除安全隐患，还居民和谐乐居的环境。

调解员通过调查和走访，了解到该房屋是出租房，承租人为安徽人李某夫妇，在此开设农民工子弟幼托班，无任何办学手续，夫妻两人一人负责照看孩子、一人负责做饭。由于长征镇为城乡结合部，出租房多，流动人口多，非法办学成本少、收费又低，很多农民工图便宜、图方便，给非法办学创造了有利条件。

调解员的调查介入引起了租客的恐慌，承租人李某已联系了多名儿童家长，声称如取缔这个幼托班，会引发不安定因素。

【调解】

**终止房屋租赁合同
调解取缔非法办学**

调解员分析认为，要通过调解取缔此非法办学，关键点在于找到准确的突破口，即终止该房屋的租房合同，这样可以避免矛盾激化。

调解员调查了解到，业主房东



资料图片

王老太是本地农民，丈夫早年病亡，一个女儿已出嫁，退休金不到2000元，平时生活全靠这套房子租金补贴。租客李某刚与房东重新补签了两年的租房合同，在原来租金上大幅度提高了租金，在利益的驱动下，房东王老太根本听不进任何劝导，后来干脆采用了拒见面、我行我素等办法对抗。但经验丰富的调解员通过王老太女儿、女婿迂回做老人的思想工作。

调解员对王老太的女婿阐述了非法办学存在的危害性、严重性，把自己亲眼所见到的安全隐患一一告知对方，并严肃指出，“物权法”规定住宅房屋不可作为经营场所，国家对儿童的保护是有法律规定的，这样的环境一旦发生事故，作为业主的出租方逃不脱干系，必须承担相应的法律责任。

“你丈母娘被眼前利益所迷惑，租客李某利用你丈母娘无知的心理，把她推在前沿。”调解员希望女婿和调解员一起配合做通老人的思想工作，终止租房合同，取缔非法办学，还居民安详的居住环境。

3天后，老太女儿来电称，其母亲非常倔强，还和他们大吵一

架，并说如果她先违约终止租房合同的话，肯定要赔偿很大一笔钱。他们感到无能为力，希望调委会上门同他们一起做做工作，他们夫妇二人会鼎力配合。

得知这一情况后，调解员及时向镇领导进行了汇报，并得到各级部门的大力支持，明确非法办学要坚决取缔。为防止意外情况发生，尽力调解解决，房东如终止租房合同造成的经济损失，政府可考虑适当给予一定的经济补偿。

会同民警上门调解 女儿女婿配合劝说

当晚，调解员会同社区民警及老太的女儿女婿一起来到老太家中，社区民警的到来，让王老太明显感受到了压力。调解员再次向他们解释、宣传居民住宅区不得作为经营场所的文件规定，明确指出该幼托班无证经营，定性为非法办学，而且存在严重的消防、卫生、食品安全等问题，损害了儿童身心健康，如出现任何问题，房东、租客是难逃法律责任的。现在该房用于非法办学，已违背了租房的用途，如果终止租房造成损失，政府

会考虑一定经济补贴。

听到这里，老人对违约赔偿也放心了，但又担心租客会找她麻烦。社区民警对老人说，政府会保护她的合法权益，让老人放心。民警的话解除了老太的后顾之忧。

当天晚上，房东王老太及女儿、女婿在调解员、民警的陪同下，来到了出租房与承租人李某进行了协商。调解员告知李某租房的用途是用于居住的，现在该房用于办暑托班不仅是非法的，而且也违背了租房的用途，房东有权终止租房合同。民警也正告李某：“根据国家有关规定，居民住宅楼不能作为营业性的办学场所，不得随意改变房屋的使用性质”。承租人李某明知理亏，无言以对，在调解员和民警的引导下，终于承诺不再开办暑托班，并答应终止租房合同。

三天后，李某搬离了该房屋。

【点评】

顶住压力知难而上 无证经营坚决取缔

无论是业主还是使用人，不能随意改变房屋的使用性质，居住的住宅不能经商，如果要改变住宅房屋居住性质的，需要经过与之有利害关系的业主的同意。本案开办以谋利为目的的暑托班，应当进行工商注册并办理营业执照。对于不符合条件和无证经营的小区托管班应坚决予以取缔。

本案的调解难点在于承租人为达到自己目的，利用房东年龄大、无文化、贪图利益，为自己违法行为作为挡箭牌，对调解进行百般阻挠。对外号称身后有五六十位孩子家长的支持，如果处理不当，容易发生冲突事件。

调解员顶住压力，虽然受到租客李某的恐吓和威胁，但在上级领导和相关部门的支持下，调解员敢于面对，充满信心，明确方向，终于调解成功。

小区改建工程成烂尾 脚手架倒塌砸坏车辆

宝山区人民法院法官厘清事实，耐心劝说促成和解

□见习记者 王川
通讯员 胡明冬

房地产开发商雇佣施工方按规范对小区进行翻新改装，这本是一件好事，却因继续施工将会使露台门不能正常开启而工程受阻，施工方留下了烂尾工程匆匆撤离。多年过后，脚手架腐烂倒塌，砸坏了一位业主停在小区里的轿车。业主向房地产开发商和物业维权，一直被“踢皮球”，业主无奈将房地产开发商和物业告上法庭，要求赔偿车辆维修造成的损失。

近日，经过宝山区人民法院法官的努力，业主与房地产开发商、物业公司和施工方三方终于达成调解协议，握手言和。

【事件】

改建工程烂尾12年 脚手架倒塌砸坏车

宝山区某小区由于房子质量问题导致居民怨声载道，在向政府相关部门反映之后，区政府责令小区开发商对该小区进行多处整改，包括房型屋面整改、露台整改、渗水维修等。在区政府的责令下，组成了由政府代表、房地产开发商、小区物业、施工方以及业主代表五方组成的联合小组，推进整个项目进行。

当露台铺设防水膜的工程进行到小区业主任某房屋时，施工方发现如果继续施工铺设防水膜的话，会导致露台门不能正常开启使用，甚至会让雨水倒灌进室内，对任某露台的维修改造工程因此中止。施工方未拆毛竹脚手架便撤离，留下了烂尾工程，一搁置就是12年。

12年来的风吹日晒，这个露天的毛竹脚手架日渐腐烂最终倒塌，砸坏了任某停在小区停车位上

的轿车。事故发生后，任某第一时间向小区业主委员会反映。

业委会成员钱先生得知后，代表业委会与任某一起去找房地产开发商负责人。然而，房地产开发商却故意拖延，钱先生和任某据理力争，房地产开发商才让物业经理一起去现场查看并拍摄了现场照片固定现场。居委会也派工作人员到现场查看并拍了照片。居委会建议任某报案备案，派出所民警赶到现场调查，也拍照固定现场。

之后，任某向物业公司和房地产开发商就被砸坏轿车的赔偿事宜进行协商，但两家公司互相推诿。维权未果之下，任某将物业公司和房地产开发商诉至法院，要求赔偿车辆维修损失。

【调解】

**法官厘清案件事实
找准矛盾调解成功**

承办法官在审理案件的过程中发现，要厘清本案事实，关键在于要先找到开发商和任某矛盾的中间

点——施工方。在依职权追加施工方作为当事人之后，施工方表示整个工程都是按照房地产开发商的要求施工和撤离的，赔偿和他们无关。而另一边，房地产开发商却以“毛竹起吊架不是他们搭建的”为由拒绝赔偿。

任某认为，工程是房地产开发商雇佣施工方搭建的，在索要赔偿过程中，房地产开发商和物业公司态度傲慢、长时间扯皮推诿，因此任某坚持向房地产开发商和物业公司索要赔偿，即使施工方愿意赔偿也不要。调解一时陷入僵局。

调解过程中，承办法官发现，原告任某的诉请简单明确，只是要求对砸坏的轿车进行修理赔偿，而坚持要求房地产开发商和物业赔偿只是赌气而已。于是，承办法官把调解的重点放在被告方。法官向房地产开发商、物业公司和施工方阐明了任某财产损害的既定事实，难逃赔偿责任。而施工方作为搭建毛竹起吊架的主体，理应在房地产开发商通知其撤离时将起吊架一并拆除再撤离，其应当预见起吊架未拆

除可能导致的损害后果，应承担主要责任。

在承办法官耐心调解下，施工方最终愿意承担全额赔偿责任，并表示以后一定会多注意施工设施的搭建和拆除工作，避免再次引发事故。

【点评】

**巧用技巧调解纠纷
赌气式维权不可取**

法官在查明基本案件事实和初步调解遇到困难之后，并没有选择直接判决，而是从根本上解决矛盾纠纷，尽量选择双方接受程度大的调解方式来化解各方矛盾。在厘清案件事实的基础上，抓住案件的关键症结所在，分析各个矛盾点，分别劝说各方，各个击破。

承办法官提醒公众，当事人有时会因为赌气而做出违背自身实际利益的选择或者举措，因为赌气导致自身权益受损得不偿失，且不利于各方当事人的和谐共处，希望大家能理性维权、理性诉讼。