

# 居民楼里办托班 非法办学难取缔

## 普陀区长征镇调委会多管齐下圆满解决纠纷

“ □法治报记者 金勇

非法开办的托班，环境差而且存在严重的安全隐患，在受到居民投诉后，租客不仅不收敛，反而将房东老太推到前面，阻扰调解工作顺利进行。普陀区长征镇调委会面对难题，通过与房东老太的女儿女婿协同劝说，在上级和相关部门的支持下，多管齐下，打消了房东老太的顾虑，最终终止了该托班所在房屋的租赁合同，圆满地解决了一起非法办学的纠纷。

【案情】

8月初的一天下午，居委调解员接待了十数名居住在清峪路某小区的业主，业主投诉称该小区119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，喇叭声、吵闹声扰得居民无法正常生活，且此现象已有不少时日，周边居民苦不堪言。调解员立即在居民的指引下上门了解情况，眼前的一幕让调解员非常震惊。一室一厅约45平方米的房屋内，挤满了50多个孩子，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，只见孩子个个满脸通红，一个阿姨拿着一个大茶缸，排着队每人一口喂着水。环视室内布局，又见电线纵横交错，存在严重的安全隐患。调解员考虑事态的严重性，当即向镇领导及镇调委会进行了汇报，领导非常重视，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、房屋的来源性质及为避免引发农民工群体性事件的冲突，指示由居委调委会尽力调解取缔，排除安全隐患，还居民一个安全、和谐、乐居的环境。

【调解】

房东租客不肯合作

调解员通过案件信息调查和走访，了解到该房屋系出租房，承租人为安徽人李某夫妇，在该房开设了农民工子弟幼托班，无任何办学手续，夫妻二人一人负责照看孩

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，无意之中给非法办学造就了有利可图的市场。

调解员的调查介入很快引起了租客的警觉和恐慌，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，有可能会引发群体冲突。调解员深知要通过调解取缔此非法办学的矛盾纠纷，关键点在于找到准确的突破口，即终止该房屋的租房合同，矛盾纠纷就能迎刃而解。

业主房东王老太系本地农民，单身，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。当调解员找到老太沟通时，老人情绪激动，嘴里嚷嚷“我租房又不犯法”，全然听不进调解员讲解和劝说。而且调解员在沟通中了解到，租客李某刚与房东重新补签了两年的租房合同，并大幅度提高了租金，在利益的驱动下，房东根本听不进任何劝导，对非法办学和安全隐患置之不理，后来干脆采用了拒不见面、我行我素等办法进行阻扰。

面对来自房东的贪图无知和租客的言语恐吓双重阻力，经验丰富的调解员也有对策，通过王老太女儿、女婿迂回做老人的工作。

多管齐下解决问题

调解员及时联系上了王老太的女婿，沟通中调解员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，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相关法律规定，这样的环境一旦发生任何事故，作为业主的出租方也逃不脱干系，必当承担相应的法律责任。老人被眼前的利益所迷惑，租客李某明显将老人推在前沿。调解员希望对方能配合做通老人的思想工作，终止租房合同，取缔非法办学，还居民一个安详的居住环境。

三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，他们对此感到无能为力，希望调委会上门同他们一起做工作，他们夫妇二人会鼎力配合。

得知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。为防止意外情况发生，尽力调解解决，房东如终止租房合同所造成的经济损失，政府可考虑适当给予一定经济补偿。

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，极大地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，如果终止租房所造成的损失，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，但又道出了她心中的顾虑，担

心对方会找麻烦。社区民警严正告知老太，政府会保护她的合法权益，任何人胆敢骚扰，警方将坚决依法查办。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。”最后承租人李某也明知理亏，在调解员和民警的劝导下终于承诺不再开办托班，并答应终止租房合同，三天后，李某搬离了该房屋。

一起非法开办幼托班而引发邻居不甚其烦的矛盾纠纷，通过调解员的不懈努力和各方协调终于平息，也化解了一起取缔非法办学的执行难题。

【点评】

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。本案开办以营利为目的托班，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班应坚决予以取缔。

调解员顶住压力，在上级领导和相关部门的支持下，迎难而上，找准问题的焦点，通过多方面的协作，最终圆满地解决了纠纷。

# 老小区停车纠纷引发肢体冲突

## 徐汇区长桥街道调委会悉心调解化解纷争

“ □法治报记者 季张颖

邻居家的小车堵住自家车辆出路，多方联系无果之下本就怨气难消，回家恰好撞见肇事车司机，口角之争瞬间升级为“全武行”。后经法医鉴定，受伤一方构成轻伤二级。徐汇区长桥新村派出所接案后，委托长桥街道人民调解委员会进行调解。调解员在了解双方诉求基础上，通过换位思考加以引导抚慰情绪，最终促成和解。

【案情】

邻居私家车堵路引矛盾

现年50岁的老张与小刘同住徐汇区长桥街道某小区的同一栋楼内，两人虽说是邻居，但日常并无来往。

去年12月底的一天，小刘准备带着妻子孩子到饭店过圣诞节，他下楼准备发动汽车时，却发现楼下一辆黑色轿车停在了他车子的前面，堵住了所有的出行路线。无奈之下，小刘只好通过联系物业、居委拨打黑色轿车主人的电话，却一直无人接听，耽误了一个多小时，小刘只得放弃自驾念头，打车去了饭店。

因为节假日打车困难，还耽误了用餐，小刘本已是一肚子气。当夜回家，小刘撞见黑色轿车的主人老张正在车里打电话，怒火未消的他冲过去与老张发生了激烈的争吵。争吵中，小刘一拳将老张打伤。随后老张家人报警，后经法医鉴定，老张的伤已构成轻伤二级。派出所接案后，委托长桥街道调委会进行调解。

【调解】

换位思考抚平双方情绪

长桥街道调委会受理该案后，



资料图片

指派调解员小郭和周阿姨进行调解。

在调解中，小刘对自己的行为表示万分懊悔，并愿意为自己的行为进行适当赔偿。但老张家属看着老张被打得满脸是血，难以释怀，要求小刘赔偿50万元才愿意了结。

调解员在了解了双方的诉求后，决定先从老张一方进行劝导，以期缓解其家人比较激动的状态。调解员通过换位思考，首先对老张

进行了安慰，待老张及其家属恢复了理智后进行理性的劝说。

通过调解员悉心劝说，老张也认识到了自己停车不当是存在一定错误的，于是提出可以减少为5万元的赔偿，小刘也接受了老张的诉求。

最终，在调解员的现场主持下，双方达成调解协议，小刘一次性赔偿老张人民币5万元了结此事。同时明确，此次赔偿为一次性

赔偿，老张拿到赔偿款后，不再因此事向小刘提出任何诉求。双方并无其他争议。

协议书敲定后，小刘通过实时转账，一次性支付了赔偿款，双方握手言和。

【点评】

随着社会的不断发展，许多新型矛盾凸显出来。老小区停车问题就是其中之一。由于客观条件的限制，老小区起初的规划并没有居民大量停放机动车的服务，而近十年来，居民家拥有一辆机动车已属于非常平常的情况，这就导致了出现了当下老小区停车难的问题。由于停车纠纷引发的撞车、泼油漆、拆轮胎、打架等事件屡见报端。

其实，只要在车上留个电话号码，方便别人联系自己，接到挪车通知后及时行动，把别人的等待时间减少到最短，一般说来，对方也能够体谅。

此次案件就是典型的因停车造成的纠纷。虽然小刘太过冲动，老张也存在不文明停车的情形，双方也为此付出了代价。通过此类越来越多的调解案例，能否对小区停车问题进行预警，从而将矛盾化解在萌芽状态，也应该是人民调解员在进行矛盾纠纷排查时需要注意的问题。