

宅基地买卖后，又遇动迁怎么办

人民调解员耐心释法说理成功化解纠纷

□法治报记者 金勇
法治报通讯员 张峥华

购买了宅基地上的房屋，如今遇到了动迁，买卖双方权益该如何划分和平衡呢？最近闵行区华漕镇的人民调解员就遇到了这样一起纠纷。

在接受申请人的调解申请后，调解员立即展开深入调查，联系各相关部门获取确实信息，对被调解双方的情况做了详尽的了解。调解员因为熟悉相关动迁政策和法律法规，很快拟定了明确清晰的调解思路，灵活使用各种调解技巧，让双方换位思考，各退一步，顺利化解纠纷。

买房后遇到动迁 买卖双方起纠纷

2006 年，马某某以 16 万元的价格将位于华漕镇某村甲号的房屋出卖给外乡人宋某某，并于当年配合宋某某扩建了房屋，此后，宋某某居住使用该房屋至今。2017 年 8 月，南虹桥动迁项目中，根据动迁政策，动迁单位与甲号房屋宅基地使用证上记载的权利人马某某签订了《集体土地居住房屋补偿安置协议》（以下简称“安置协议”）。

作为甲号房屋实际所有人和使用人的宋某某对此深表不满，不愿配合动迁单位腾地交房。根据安置协议，马某某又必须及时履行交房义务，否则将承担违约责任。双方多次协商无果后，马某某来到村调委会，请求帮助调解其与宋某某为动迁安置房及补偿款如何分配而产生的纠纷。

把握纠纷焦点 阐明法律法规

调解员深入了解情况后分析认为，这起矛盾的产生是由于宅基地房屋发生买卖，宅基地使用证上的权利人与房屋被出卖后的实际所有人不一致引起的，按照相关政策法规及法院的裁判原则，对于将房屋出售给本乡以外的人员，如果房屋买卖合同已实际履行完毕，且购房人已实际居住使用该房屋的，对于该房屋动迁所得利益，应在扣除购房人的购房款后，由购房人与出卖人按比例取得补偿款，其分割比例一般可以考虑在七三左右。法院的意见可以成为本次调解的基本方向，掌握这一原则后，调解员开始对纠纷双方展开调解。

调解员向马某某解释说明了有关法律规定的动迁政策，告知马某某，虽然他是甲号房屋宅基地使用证上记载的权利人，但他和宋某某当年签订的房屋转让协议是双方真实意思的表示，他也收到了宋某某支付的房屋转让款，作为具有民事行为能力自然人，理应遵守契约精神和诚实守信原则。调解员又从房屋转让后的事实入手，提醒马某



资料图片

某，当年宋某某扩建甲号房屋是他亲自到村委会、镇政府申请的。宋某某为甲号房屋的扩建投入了大量人力物力后居住使用该房屋十多年，也是不可忽略的事实。

最后，调解员拿出法院判决的相关案例给马某某看，让其知道法院在审理类似甲号房屋情况的动迁利益分割案件中，会因为购房人已支付房款、实际使用占有房屋的事实，而判购房人获得大部分动迁利益。

耐心释法说理 成功化解纠纷

调解员看到马某某若有所思的神情，知道在法律和事实面前，他不得不重新考虑对所得动迁利益的期望值。调解员劝说马某某要有法律意识和是非观念，并指出以调解方式和平解决此次动迁利益纠纷对他而言是最好的解决方法。

听了调解员的一席话，马某某表示，作为土生土长的本地人，在甲号房屋动迁所得的安置房与补偿

款中，他更想获得房屋，如果能保证他分得一大一小两套安置房，他愿意多分宋某某补偿款。

得知了马某某的真实想法后，调解员联系了宋某某。宋某某对于马某某作为甲号房屋的代表与动迁单位签订安置协议的事情颇为不忿，他反复向调解员讲述自己买房、建房的经过，看起来满腹委屈。调解员耐心听马某某倾诉，等其情绪渐渐平复后，再解释说明动迁的相关法律规定及政策。

调解员表示完全能理解宋某某的心情，也承认宋某某对甲号房屋的情感投入、经济付出。但同时也指出，此次动迁单位对甲号房屋的动迁安置补偿是基于该户是该村集体经济组织成员的身份而实施的，补偿性质是对失去土地使用权的农民给予居住权的保障，具有福利性，不具该村农民身份的人是无法享受这种性质的利益的。因此，动迁单位与马某某签约符合政策法规，马某某的身份对甲号房屋动迁利益的获得起着决定性作用，有着不可或缺贡献，因而马某某参与

房屋动迁利益的分配也是合法合理的。

见宋某某渐渐想通这个道理后，调解员趁热打铁向他道出了马某某的分割要求。起初宋某某一口否决，但调解员站在宋某某的角度，细致地剖析如果不及时搬迁可能造成的后果与损失，以及通过法院诉讼途径解决此次纠纷所要花费的巨大人力物力成本。

调解员表示会依法公正地帮助宋某某获得符合他对房屋贡献的动迁利益。宋某某表示愿意坐下来与马某某进行面对面的正式协商。

在确认双方都有达成调解协议的诚意后，调解员联系了马某某和宋某某一同到村委会达成最后的协议。这次两人见面后的态度与情绪都比之前理性平和了许多。在调解员的主持下，两人协商了安置房与补偿款的具体分割，最终对达成的分割方案都表示满意，签署了调解协议。

【案例点评】

在老百姓眼里，凡涉及房屋的纠纷，就是动了自家的“根”。而因宅基地房屋动迁所产生的利益对于普通家庭来说，无疑是一笔不菲的财富，卷入这类房产利益纠纷的双方，因安置房屋价值高昂，补偿款金额巨大，不论多争一点还是少要一份都对自身家庭事关重大、影响深远。因此，在此类因宅基地房屋动迁产生的利益纠纷中，要做通被调解双方的工作，调解员没有点“真功夫”是不行的。

在接受申请人的调解申请后，调解员立即展开深入调查，联系各相关部门获取确实信息，对被调解双方的情况进行详尽的了解，在调解前做足了细致的准备工作。

调解员对相关动迁政策和法律法规了然于胸，对纠纷类型、性质的理解准确深刻，因此拟定了明确清晰的调解思路，这保证了调解工作的顺利推进。

调解员对被调解双方循循善诱，灵活使用各种调解技巧。从道理层面，让被调解人接受客观的法律政策；从情理层面，让被调解人换位思考，退一步海阔天空，使双方最终能握手言和。

支付宝自动划扣，女子错交两年电费

青浦法院法官悉心调解化解矛盾

□法治报记者 胡蝶飞
法治报通讯员 姚莉

2020 年 8 月，胡小姐发现自己的支付宝账户从两年前起就在为他人代缴电费，金额合计近 5000 元。经查询，胡小姐发现对方是自己两年前的房东。胡小姐立刻与前房东协商退款事宜，但未能达成一致，只得如何先生不当得利为由诉至青浦区人民法院。

近日，在法官的悉心调解下，胡小姐与何先生最终达成调解协议，圆满化解了双方的矛盾。

退租后仍代扣缴电费

胡小姐称，2018 年 6 月，胡小姐的男友钟先生承租了何先生的房子，并由胡小姐缴纳水电费等费用，为避免漏交或者迟交费用，胡小姐开通了支付宝的自动缴费功能，每月自动从支付宝账户扣除相应的费用。

五个月后，胡小姐与钟先生准备结婚，不再租住何先生的房屋，退租后胡小姐忘记把租房时的电费户号解除自动缴费，持续扣费到 2020 年 8 月。胡小姐表示，因为自己还替父母家和自己家里缴纳水、电、煤气费等，每月自动扣款的时间集中，金额不大而且费用多

笔，一直没有在意这些支出情况，在发现错交电费的问题后，她立即将何先生的户号从自动缴费中解除绑定。

多次协商达成一致

何先生辩称，租房的情况确实如胡小姐的陈述，钟先生退租后已将房子交给一家长租公司管理，何先生每月收取固定房租，水、电、煤气费等由租客自行缴纳，因此胡小姐应该向实际租客主张不当得利，不应向自己主张。庭审中何先生提供了与长租公司的房屋托管租赁合同，合同约定使用房屋所发生的水、电、通讯、宽带等费用由长租公司承担。

胡小姐与何先生各执己见，导致法院的调解工作一度陷入僵局。听取了各方意见后，承办法官耐心地向何先生释明法律，理清各方之间的法律关系。涉案出租房屋的产权所有人为何先生，胡小姐错交电费的最终受益人为何先生，即使房屋托管租赁合同约定水电费等由长租公司承担，长租公司与租客之间极有可能另外约定水电费等由租客承担，这些都是约束合同相对方的条款，对外不具约束力。

承办法官还向胡小姐提出，胡小姐自身过于粗心，误交两年电费实属不该。经过法官的耐心释法说理，何先生表示愿意支付胡小姐代缴的电费，事后何先生再向长租公司催讨。

最终，胡小姐与何先生达成了调解协议，青浦法院向双方出具了民事调解书，何先生在收到调解书的当天即向胡小姐支付了代交的电费，圆满化解了双方的矛盾。

【法官说法】

根据法律规定，没有合法根据，取得不当利益，造成他人损失的，应当将取得的不当利益返还受损失的人。在日常生活中，租客租房或者房产主转让房产时，各方除了需要签订正规合同外，在租客退租或房产主搬离原来房屋时，原先的缴费义务必要及时将水费、电费、燃气费等与支付宝、微信、银行卡解除自动扣费，避免直接扣划造成不必要的损失。