

老房遇旧改，承租人索要巨款

法院调解助力北外滩“旧改”跑出加速度

□法治报记者 胡蝶飞
法治报通讯员 姜叶萌

116 街坊位于北外滩核心区域，在众多二级以下旧里一样，街坊内房屋年代久远、空间狭小局促，没有独立厨卫设施，很多人家过着手拎马桶的日子，多年来，居民们最大的希望就是尽快旧改。因此，116 街坊“旧改”启动伊始便得到了大部分居民的拥护，截至 2021 年 3 月初，签约率达 99.25%。但剩余的 6 证（即 6 本公房租用凭证）居民不同意征收、不签约，成为征收地块的收尾难题。

近期，上海市虹口区人民法院执行裁判庭在受理和审查行政机关申请强制执行征收补偿决定案件中，将纠纷化解关口前移，帮助群众排忧解难，顺利调解促成多户居民签约，有力保障了北外滩 116 地块收尾工作顺利推进，推动服务保障城市更新提质增效。

如何“分蛋糕” 引发“家庭大战”

吴家姐弟三人从小在 116 街坊长大，父母去世后，老房现由小弟一家实际居住。老房“旧改”，本是盼了多年的喜事，“大蛋糕”确定了，但如何分配？姐弟三人各有想法：大姐认为，我是公房承租人，姐弟三人应当平均分配利益。二弟认为，女儿出嫁从夫，大姐应当少分。小弟认为，大姐出嫁后，在婆家已经有过分房，户口之前也已经从老房里迁出，只因多年前做生意赔了房子，才又将户口重新挂回老房里，大姐应该少分。二哥的单位也分过房子，只有自己从小到大、结婚生子都住在老房，经济条件不好，应该给予照顾，多分补偿，否则坚决就不搬走。

征收启动后，眼看着街坊邻居一个一个都搬走了，吴家姐弟始终无法就利益分配达成一致，对该户的征收陷入了僵局。征收部门只得向虹口法院申请强制执行。

审查该案时，执行裁判庭庭长林彬经过前期与征收单位的沟通，及对吴家姐弟家庭情况的研判，认为该户迟迟未签订征收补偿协议的症结在于家庭内部对“旧改”利益分配不能达成一致，于是决定提前介入家庭内部矛盾化解，通过化解家庭内部矛盾，进而解决其与征收单位之间的外部矛盾。

在调解过程中，林彬庭长一一倾听了姐弟三人的诉求，了解各自的心声，并有针对性地引导三人减少分歧。

“小弟，如果你一直不肯走，等法院强制执行，征收奖励费就少了，‘蛋糕’变小损失的是家庭的整体利益。”

“大姐，你虽是名义上的承租人，但是‘大蛋糕’不是一人独



资料图片

享，此前确实已经享受过一次福利分房，小弟的经济情况你也清楚，对自家兄弟是不是应该适当照顾一下？”

调解中，林彬先是着重解读征收补偿的相关政策规定，劝导吴家姐弟尽早签订征收补偿协议，以免征收补偿整体利益受损；然后耐心做好家庭内部矛盾的化解工作，以亲情感召，经过努力，最终促成该户达成征收补偿款的内部分配协议，而后大姐签了征收补偿协议，小弟也在承诺期限内搬离。

拒签征收协议 承租人索要2000万补偿

父辈去世后，老王成了 116 街坊某公房的承租人。早年做生意，

老王赔了不少钱，老公房也被私下里“抵”了出去。如今手上只剩这套公房，老王一直想通过“旧改”补偿大赚一笔，最好在解决自身债务之后，还能有余钱养老。

抱着不切实际的念想，老王一直对征收房屋方案不满意，并向征收部门狮子大开口，要求补偿 2000 万元，否则不签约。

几经协商无果，约定的征收协商、复议期限已过，为了推进地块征收进程，保障绝大部分居民的权利，征收部门只得向上海虹口法院申请强制执行。收到申请后，黄宇姣法官先是审查了相关证据材料，并向征收单位和居委会了解老王的相关情况。经过前期调查，黄宇姣法官心里有了底，老王对征收补偿的预期过高，想通过“拖”字诀，

忠犬护院还是恶犬伤人？

“野生农家乐”引纠纷，奉贤区庄行司法所巧化解

□法治报记者 夏天

2021 年 4 月，家住奉贤区南桥镇的高某和几名好友来庄行镇踏青，顺便想到农户老王家里采点马兰头尝尝新鲜。刚到农户家门口，便被蹿出来的狗咬伤左小腿。为了安全起见，高某在好友的陪伴下迅速前往奉贤区防疫中心治疗，花去医疗费 1800 余元。

事后，高某来到该农户老王家里理论时，老王拒绝承认自己是狗的管理人，还嘲讽高某私自跑到自己家里来是想偷种植的马兰头；气愤的高某在向社区民警反映后，顺便来庄行司法所咨询。

【调解过程】

庄行司法所副所长汪元军热情接待了高某一行。通过进一步了解，他得知老王对高某提出赔偿一事情绪非常抵触，老王表示，当日咬伤人的狗是彭某 2 年前寄养在自己家的，很多时候彭某会经常来喂食，因此不能说这条狗是老王的；何况之前高某通过熟人来打招呼时，老王已经告诉她，这几天要外出旅游，叫她不要来。“她来干什么？我还怀疑她是来偷东西的。”老王说。

于是，汪元军进一步向彭某了解，彭某生气地说道：“该狗原先的确是我家的，当时老王家里既搞养殖又搞种植，经常无缘无故丢失禽畜，需要一只看家护院的看门狗，向我讨要后我才送给他的，怎么变成了寄养，真是睁眼说瞎话！狗咬人的事情我也知道了，高某和我也不是姐妹，看在情分上，也为了化解矛盾，作为狗的原主人，我已经向高某明确适当补偿她一点，况且高某只是要求解决一半的医疗

费，这个老王确实不讲道理了。”

辗转多番后，汪元军认为：一是从目前狗的处置情况来看，能够确定老王是狗的饲养人，在没有证据证明是因高某故意或者重大过失造成狗咬人受伤的，老王应当承担赔偿责任；二是现在狗的原主人彭某也愿意帮助一同解决，这个是最好的契机，调解员希望老王能够正视问题，通过组织协调，把握机会，妥善解决纷争。

几天后，老王主动来电，同意通过调解方式解决纷争。在庄行镇调委会安排下，调解场所设在新华村村民委员会调解室进行。调解刚开始，老王就无视调解纪律，喋喋不休，声音还特别大，调解员多次劝解无效，在准备分开调解时，老王气呼呼地甩出 300 元钱后说道：“我只愿意赔这点，再多的话就不能给，你们爱要不要。”然后不听调解员的劝阻，骂骂咧咧自顾自走了，留下调解员和高某、彭某等人一众僵在那里……

鉴于如此场面，汪元军在从事多年调解工作以来还是第一次碰到

这样的情况，但是正所谓“真金不怕火炼”，汪元军一方面告诉高某也可以通过诉讼解决争议；另一方面，考虑到老王在众人面前爱面子，拉不下脸承认过错，决定再次上门劝解老王，并希望高某再给他们一周时间来解决问题，高某欣然答应。

经过多次上门走访，与调解双方协商，老王最终履行了赔偿义务，真可谓是一波三折，好在事情终于有个圆满的结局。

【调解心得】

据介绍，汪元军在最初介入本案时，就通过属地村委了解到农户老王的情况，知道他是一个较难沟通的村民，于是汪元军找到和该农户有过多次接触的新华村“公共法律服务工作室”的志愿者黄章明同志，两人共同动员老王正确面对，友好协商解决問題。

而当调解陷入困局时，汪元军从老王爱人角度做工作，“老王嫂子，你得好好说说老王了，大家一起坐在调解室就是要解决问题的，

索要高额补偿。

随后，黄宇姣法官找老王谈话，了解其诉求。

“为什么不同意征收方案？”“我要 2000 万元，但他们不同意。”“要 2000 万元，那你说说是怎么算出来的？”老王支支吾吾说不出理由。

“‘旧改’是改善居住条件，推动城市更新的民生工程 and 民心工程，这次‘旧改’涉及整个街坊，不是针对你一户人家，要是都像你一样漫天要价，还怎么推进。”老王默不作声，“补偿方案都是公平、公开、透明的，现在 99% 以上的居民都搬走了，再拖下去，一旦法院准许强制执行，征收补偿奖励金就没了，你能拿到的利益只能再做减法，相关的法律后果也要自己承担。”

随着黄法官进一步释明征收补偿政策和相关法律规定，老王嘴上虽然说着“我就要 2000 万”，但态度明显出现松动。

凭借多年的办案经验，黄法官感觉这户人家是可以谈下来的，于是谈话结束后，立即联系征收单位告知谈话的情况，并督促经办人及时跟进，找老王再谈一次。第二天，意识到不可能靠做“钉子户”索要额外利益的老王主动签约，该户的征收顺利完成。（以上当事人名字均系化名）

【案例点评】

“旧改”工作一头牵动着城市建设，一头牵动着民生，虹口法院立足保障北外滩建设大局，在做好涉旧改民事纠纷审判、行政非诉审查等的同时，与虹口区相关单位联合开展人民调解员业务能力培训，并结合“我为群众办实事”组织法官定期赴征收基地提供法律咨询、开展法治宣讲等，助力纠纷源头高效化解，为虹口城市更新和民生改善贡献司法智慧。

他那天甩出 300 元，这个态度实在是不对，别说当事人高某，就是一般人都很难接受他的恶劣态度；另外，再说回这个 300 元，高某被你家的狗咬伤，车费、营养费、误工费这些都没给你们算进去，只是让你们赔偿一半的诊疗费，要求真的不过分，老王甩出的这 300 元也实在不能解决问题”。

看到老王和他妻子的态度有所松动，汪元军觉得时机来了，接着他话锋一转，结合情理法，反复再三地引导他们共同解决问题，“你们家对饲养的狗没有拴绳、关门等限制狗的活动场所的行为，结果造成了狗咬伤高某这一事实，这是板上钉钉的事情。高某去奉贤区防疫中心治疗，花去医疗费 1800 余元，现在她只是要求你们赔偿一半的医疗费，更何况现在狗的原主人彭某也愿意帮助一同解决，其实问题是很容易解决的。如果你们实在不愿意进行调解，高某就要通过法律诉讼途径解决了，到时就更麻烦了，你们自己想想看……”最终，老王同意了汪元军的意见。