

法苑周刊

Law Home Weekly

本刊主笔：王睿卿

主笔闲话

寻找公共利益与个人权益间的平衡点



本期封面案件因老旧小区改造引发，这一问题在当前具有普遍性和典型性。

老旧小区改造不仅能切实改善居住条件、提升生活品质、增强居民幸福感，也改变了城市面貌，让城市有了新气象，具有重要意义。但同时，因涉及面广、需求多样，老旧小区改造事关居民最直接、最现实的利益问题，容易引发新的纠纷。

本案中，涉案小区在没有成立业主委员会的情况下，业主团结起来自行集资对小区进行升级改造，是老旧小区改造的一种积极且有益尝试。小区升级改造得到绝大部分业主同意，且改造工程已完成，惠及全体业主，原告也实际享受到部分益处。在大部分业主的公共利益需要得到维护的情况下，个人权益就需要具有适度的“容忍”。因此，法院敦促未参与集资的原告，尽快与其他业主协商解决集资问题，既肯定了小区业主通过升级改造提升人居环境的良好初衷，又体现了包容理解、和谐友爱的邻里关系，更符合小区公共利益与个人权益之间的平衡要求。

处理好小区公共利益与个人权益之间的

问题不仅是日常生活所需，也是构建和谐社会

的应有之意，还能够充分彰显司法裁判在

社会治理中的规则引领和价值导向作用，对

打造新时代文明社会具有重要意义。王睿卿



法官“云间”调解化纠纷 两公司“隔空”把手握

近日，河南省武陟县人民法院民事审判庭法官尹秀峰通过“云间法庭”，成功化解了一起买卖合同纠纷案，原告代理人李某在调解结束后连连称赞。

2017 年 6 月 14 日，原告郑州某装饰工程有限公司和被告武陟某房地产开发有限公司签订了《武陟某项目市区售楼处软装配饰采购合同》，同年 8 月 4 日，又签订了《武陟某项目示范区书吧超市软装配饰采购合同》，工程所在地位于武陟县城。原告依合同约定履行完毕后，向被告多次催要货款，其中尾款 45063.41 元仍未支付，故诉至武陟县法院。

为了及时维护企业的合法权益，该院立即开辟绿色通道，立案后快速将案件流转至尹秀峰民事审判团队。此案本来安排线下开庭，但受疫情影响，原告及其诉讼代理人又身处郑州市，为了最大限度降低疫情传播风险，承办法官在征得双方同意后，决定采取远程视频的方式，对该案进行线上开庭。

2022 年 9 月 28 日第一次线上开庭后，法官认为该案事实清楚，双方均同意调解，于是庭后通过电话沟通、建立微信群的方式，耐心细致地对双方展开线上调解工作。双方基本形成一致意见后，法官“趁热打铁”，于 9 月 29 日又进行第二次线上开庭，主要确认双方调解意见，最终当庭达成一致协议，被告于 2023 年 3 月 31 日前一次性支付原告货款 45063.41 元。

至此，双方实现了“线上”握手言和。

未参与集资被“停水” 业主状告物业败诉

近日，广东省广州市从化区人民法院审结一起物业服务合同纠纷案，法官从平衡小区公共利益与个人权益的角度出发，作出物业公司承担协助接驳水管义务，接驳费用由未集资业主自行承担的判决。同时，法院对该老旧小区业主自发集资改造的行为予以了肯定，并敦促未集资业主应秉持公平合理的原则，尽快与其他业主协商解决升级改造集资问题。

业主集资改造 小区旧貌换新颜

李浩所在的小区始建于 20 世纪 90 年代，小区内共有 49 栋小别墅，是彼时高档时髦的度假楼盘。但历经三十载的岁月洗礼，如今的小区呈现出沧桑之色：墙面损坏、道路坑洼、路灯昏暗，电管网等基础设施老化……尤其是小区的旧式自来水铁管老旧漏水，且出水时带有铁锈，严重影响了业主的用水安全及质量。小区一直未成立业委会。为改善生活环境、提升居住舒适度，自 2020 年 6 月起，个别业主便开始在微信群提议自行集资对小区进行升级改造，该建议得到了众多业主支持。2020 年 8 月，首期参与集资的 36 栋业主将小区改造工程发包给案外人建设，后续有业主响应，前后共有 44 栋别墅的业主参与了集资。改造工程于 2021 年 1 月完工，全程由业主自发推动，重点完成了安全基础类及功能完善类改造内容，包括更换新自来水管、入户水管及水表，清除原有人行道、拓宽路面，新增、更换路灯，花心街步道铺设有色沥青及翻新庭院灯，新增路面排水井、铺设排水管道等十个项目。通过改造，小区旧貌换新颜，整体环境更加美观整洁，业主的生活也更加舒心惬意了。

未集资被“停水” 业主起诉物业

业主李浩并未参与此次的集资改造，在享受小区面貌大改观带来的受益同时，却发现小区接驳新水管后，自己的房屋未能正常恢复自来水供应，遂找到物业公司解决问题。但因双方多次协商不成，李浩诉至法院，要求物业公司恢复其房屋的自来水供应，并双倍赔偿被强制停水期间的物业管理



资料照片

费 1 万余元。

李浩的代理律师称：“物业公司就小区改造一事并未通知和征得李浩的同意，之后又强行要求支付改造费用，在李浩已经拒绝的情况下擅自停止生活用水，这种行为明显侵害了李浩的合法权益，违反了法律规定。”面对原告的先发制人，物业公司的代理律师透出无奈：“小区改造一事，我们不是组织者，只是起配合的作用，停水不是我们主动采取的措施。当初在改造时，其他业主是有为李浩预留新水管接驳口的，但因为李浩一直没有参与集资，所以他们不同意将新水管直接接驳至他家。李浩提到的支付改造费用大概是 3 万元，已经囊括了包括水管更换在内的所有改造费用，这笔钱不是给我们的，而是要摊退给早期已交款的业主的。”目前，为暂时解决用水问题，物业公司已在李浩家门口提供绿化用水，供其临时使用。但李浩的代理律师对此不予认同：“无论如何，物业公司是有义务为业主的日常生活提供相应的服务，现在的临时用水措施终究无法根本解决李浩家的用水之困。”

在主审法官的主持下，双方进行调解，但因分歧较大，尤其是李浩一方态度强硬，调解并未成功。一时之间，李浩与物业公司在庭审中你来我往、僵持不下。如何破局成为了摆在主审法官面前的一道难题。

辨事实究根源 巧解利益矛盾

面对李浩及物业公司双方的唇枪舌战，

主审法官陷入了沉思：本案看似是李浩与物业公司之间的纠纷，但矛盾的根源却在李浩没有参与其他业主自发集资组织的小区改造。若想要切实解决李浩的用水问题，则必须从平衡小区公共与利益及个人权益的角度出发，对当事人进行一次释法析理，这才是破局的关键。

因此，主审法官结合案情，对小区业主自行集资改造的行为给予了肯定，认为涉案小区已经建成 30 年，在没有成立业主委员会的情

况下，小区业主能自行组织对小区进行升级改造，使小区整体面貌焕然一新，其出发点是值得认同的。大家同住于一个小区之内，则应该相互包容理解，多考虑其他业主的公共利益，做到“欲惠己时先泽人”。小区内一共有 49 栋独栋别墅，其中 44 栋别墅的业主已经参与集资对小区进行升级改造，其改造范围与项目惠及整个小区所有业主。现李浩虽因未集资而未能接驳用水，在个别新设施的使用上的确受到了限制，但其仍然享受了其他升级改造项目带来的利益。因此，从实际受益以及睦邻友好的角度出发，为切实解决矛盾纠纷，李浩应尽快与小区内其他参与集资的业主协商解决升级改造集资问题。

至于李浩要求物业公司赔偿损失以及承担接驳水管费用理由是否成立的问题。物业公司有义务为业主居住生活提供相应的服务，虽现已另行向李浩提供户外临时用水，但显然不能满足日常生活起居所需，故物业公司应协助李浩接驳新水管，恢复正常使用。但由于该小区的升级改造工程由业主自行提出、讨论决定，物业公司既非组织者、也非决策者，因此物业公司协助接驳新水管时，无须承担接驳费用，且无须赔偿双倍物业管理费用。

一审法院最终判决物业公司协助李浩接驳水管，以恢复房屋的自来水正常供水，相关接驳费用由李浩自行承担。李浩不服一审判决，提起上诉。二审法院维持原判。

(文中人物均化名，选自人民法院报)

邻里冲突为地畔 法官析理促和谐

近日，陕西省三原县人民法院嵯峨人民法庭调解了一起邻里间因耕地地界畔引发的纠纷，在法官与村干部多次配合与积极调解下，双方当事人终于冰释前嫌并达成了调解协议，妥善的化解了冲突。

原告何某与被告王某系同村村民，双方责任田相邻，因被告王某责任田地畔围墙倒塌，危害到原告何某房屋围墙，原告何某将被告王某诉至三原法院，请求被告赔偿损失费合计 13000 多元。

三原法院嵯峨人民法庭收到案件后，承办法官张猛积极联系被告王某，深入王某所在的村组展开调查，并向村组群众了解案件情况。

双方到庭后态度坚决，原告对被告的不配合很不满意，要求被告按照诉状的请求赔偿 13000 多元，而被告王某只愿意赔偿 2000—3000 元。承办法官张猛给被告依民俗习惯，用通俗的语言不厌其烦讲解相关法律规定。当被告明白由于自己缺乏理性的沟通而给原告带来房屋财产损失，这是一种侵权行为时，被告的情绪缓和了。

法官进一步向双方告知利弊，进行法理分析。最终，在法官及村干部的调解下，原、被告最终达成和解协议，双方握手言和，被告赔偿原告房屋损失费合计 8000 元，原告主动撤回起诉。

调解员和法官双管齐下 促纠纷化解当场履行

近日，一起婚约财产纠纷在诉前调解阶段圆满化解，原、被告双方均向承办法官表达谢意。

两周前，原告王某与被告刘某就婚约财产返还问题，向安徽省岳西县人民法院店前人民法庭提起诉讼。经征求意见，该案被法庭指派特邀人民调解员进行调解，但因双方争议较大，未能达成一致调解意见。承办法官了解情况后，考虑该案双方矛盾较深，遂在集中调解日当天，安排三名经验丰富的调解员及承办法官共同对该案进行调解。经释法明理，双方矛盾对立程度有所缓和，但对返还彩礼的具体数额仍有分歧，对此，承办法官和调解员并未再强行调解，而是让双方回去冷静思考。

在此期间，承办法官和调解员没有“闲”着，仍通过电话等继续分别做双方当事人的思想工作，经过一番“法、理、情”耐心劝导，双方在返还彩礼数额上的差距已趋一致，于是承办法官适时再安排双方到庭进行调解。

在第二次调解当日，承办法官利用店前法庭已实行“审执一体”优势，成功引导当事人达成一致意见并当庭履行义务。

王睿卿整理