

旧房改造拆错屋，怎么赔？

金山区漕泾镇人民调解委员会平衡双方需求关系成功化解纠纷

□法治报记者 金勇

在一起公房厨卫等综合改造工程中，施工队误将私房认作公房进行拆除。房主得知消息后，要求施工队赔偿损失。由于双方在各项费用上无法达成一致，来到漕泾镇人民调解委员会申请调解。

调解员通过梳理双方共同认定的事实部分，缓和双方当事人的对立情绪，使双方当事人自觉实现从对抗到协作的身份立场转化。制定调解方案时保持中立立场，在合法合理合情的基础上，平衡好双方需求关系，尽最大可能同时满足双方当事人的要求，实现和解。调解员在双方签订协议后，跟踪协议履行情况，避免已解决的纠纷“死灰复燃”，确保案结事了。

施工队误拆私房 房东要求赔偿损失

金山区漕泾镇中一路直管公房厨卫等综合改造工程恢复施工，该项工程由上海某建设工程有限公司承接负责。该建设工程有限公司下属的一支施工队在中心街路段作业时，误将陈某的私房认作公房，按照规定进行拆除修复作业，租客李某发现后立即与房东陈某联系，告知相关情况，陈某遂找到施工队要求赔偿。公司负责人沈某表示，施工队确实存在一定的过失，愿意承担部分责任，但双方就房屋修补、漏水、人工费等事项始终无法达成一致，前往漕泾镇人民调解委员会申请调解。

陈某告诉调解员，自己因在外工作就将房子租了出去，沈某的施工队事先没有征得陈某同意，私自将陈某家后侧的厨房顶掀掉，水路和燃气管道都因此次施工受到影响，租客意见很大。陈某认为此次纠纷完全是施工队的工作疏忽造成的，要求施工队恢复原貌，并给予精神损失费、房租损失费等补偿。沈某认为，公司的施工队在施工前曾上门予以确认，当时租客李某告诉施工队此房是公房，所以施工队才会进行拆除作业，此次纠纷不能完全归责于施工队。考虑到施工确实给陈某造成了一定的损失和困扰，施工队愿意帮助陈某将被误拆的房间恢复原状，但是陈某的其他要求无法满足。

各执一词互不相让 实地走访查明事实

双方当事人各执一词，互不相让，调解一时难以继续。调解员建议大家先搁置争议，共同去现场查看情况后作再协商。在陈某的带领下，大家来到涉拆房屋处。调解员仔细观察发现，陈某家正好坐落于



资料图片

综合改造区域内，周围已经架起了手脚架，建设工程公司在改造区域显眼处张贴复工告示牌，公示施工信息。陈某家被误拆的房间位于房屋后侧，屋顶部分瓦片、木板已被拆掉，散落一地。据陈某描述，该房屋是他的私有产权，不在此次改造范围内，房间虽然年代有些久远，但是平常居住完全没有问题。他平时人在外区，回来也不方便，为解决这件事情已经付出了巨大的时间成本和经济成本，这些应当由施工队赔偿。沈某认为对方小题大做，不愿意进行赔偿。

经过问询和调查，调解员指出，中一路直管公房厨卫等综合改造工程的施工对象是镇直管公房，涉拆房屋的产权人为陈某，是私房，不属于此次改造对象，施工队在没有查明房屋性质的前提下施工，已超出施工权限。且施工队在施工前没有征得房屋所有权人陈某的同意，擅自动工，给陈某及租客李某的生活造成不便。根据《民法典》第二百四十条的规定，所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的

权利。以及第二百三十七条、第二百三十八条的规定，造成不动产或者动产毁损的，权利人可以依法请求修理、重作、更换或者恢复原状。侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以依法请求损害赔偿，也可以依法请求承担其他民事责任。施工队的拆除行为已经侵犯了陈某的所有权，陈某有权要求施工队承担修理、恢复原状、损害赔偿等民事责任。考虑到本纠纷中房屋受损的程度不高，施工队没有破坏的主观恶意，以及第三人李某存在表述不清的过失，陈某提出的精神损失费等赔偿要求数额过高，与损害事实有明显的不相当性，请求依据不足，施工队难以接受也在情理之中。

打破双方胶着状态 达成和解“两全其美”

在调解员耐心地释法说理下，双方当事人都对自己的言行进行了反思。沈某表示愿意代表施工队向陈某道歉，将尽力弥补因误拆给陈某带来的损失，他提出两个方案：

一是免费恢复原状；二是按照此次公房改造的标准进行修复，陈某只需付材料费即可。陈某表示认同调解员的观点，也接受沈某的道歉，但是他希望免费修复，免除后顾之忧。沈某表示改造这样的要求自己无法满足。眼看着调解因为费用分歧又进入胶着状态，调解员提出了一个两全之美的新方案。考虑到陈某的房子已经历多年风雨，房顶材料老化，多处漏水，存在修复的需求，所以建议趁此次机会，请施工队按照公房改造的标准，将陈某家包含被误拆的房间在内共三间房间的房顶进行修复，陈某按照材料成本价格支付施工费。如此，既让陈某以低于市场价的成本解决了房子渗水漏风的问题，且工程质量、效率均有保证，免除了后顾之忧，又破解了沈某提出的公司财务问题。沈某和陈某听完后均表示同意，双方当事人当场签订人民调解协议。

事后，调解员电话联系陈某进行回访，陈某表示施工队的工作速度很快，房子修好以后也更好租了，并对调解员表示了感谢。

【案例点评】

本起纠纷发生在老旧小区改造项目推进过程中，因施工队误将私房当作公房进行拆除作业，致使房屋所有权人的权利受损。调解员通过现场查看，结合双方当事人陈述，明确纠纷发展脉络，锁定争议焦点。强化共识基础，通过梳理双方共同认定的事实部分，缓和双方当事人的对立情绪，使双方当事人自觉实现从对抗到协作的身份立场转化。坚持需求导向，制定调解方案时保持中立立场，在合法合理合情的基础上，平衡好双方需求关系，尽最大可能同时满足双方当事人的要求，实现和解。加强回访评估，调解员在双方签订协议后，跟踪协议履行情况，适时进行回访，避免已解决的纠纷“死灰复燃”，确保案结事了。

同为第一顺位继承人，遗产怎么分配？

调解员耐心释法化解继承纠纷

□法治报记者 金勇

周某因抑郁症跳楼身亡。在处理周某善后事宜过程中，周某的父母周某甲夫妇与其丈夫王某因财产继承问题发生纠纷，经过多次协商均未能达成一致意见。

调解员兼顾风俗人情，情理法结合，促使纠纷双方达成一致，顺利化解了这起纠纷。

女儿跳楼身亡 遗产如何分配

调解员经调查后得知，2016年5月，王某与周某结为夫妻，共同购房并育有一女。婚后二人经常因琐事争吵，感情逐渐变淡。2019年1月，周某因无法忍受争吵，与丈夫王某分居。分居期间，周某被诊断为轻度抑郁症。2021年初，双方决定将房屋出售并办理离婚手续，但在出售价款、共同财产分配等方面始终无法达成一致，双方之间的争吵愈发激烈。

周某的父亲周某甲称，周某跳楼的前两天，正是她与王某吵架最激烈的一次，王某对周某的轻生有不可推卸的责任，甚至称王某为害死女儿的“凶手”，不同意王某继承周某的遗产。周某甲夫妇还表示，周某生前进行抑郁症治疗期间，治疗费用均由他们借款支付，要求王某对该借款进行偿还。

王某则认为，即使其对于周某

的意外死亡负有一定的责任，但购买婚房时，他支付了大部分首付款，因此在对婚房等财产进行分割时，自己理应分到更多份额。如果不能满足其诉求，他将起诉周某甲夫妇，通过法院审判的方式维护自身合法权益。

邀请律师提出方案 促使双方达成和解

调解员根据调查了解的情况制定调解方案，梳理本纠纷的焦点主要有三个方面：一是周某生前因治疗产生的16万元借款由谁偿还，二是房屋等遗产如何分割，三是周某丧葬事宜的处理。考虑到双方当事人矛盾较大，调解员决定先采取背对背的方式展开调解。

调解员首先指出，《民法典》第一千零五十九条规定：夫妻有相互扶养的义务。王某与周某虽然分居，但不能据此不承担扶养义务，因此对于周某生前的治疗费用，王某应主动承担责任。经过释法，王

某承诺承担周某抑郁症的治疗费用和送医急救相关医疗费用，拟将该费用存入第三方账户，待周某安葬后再支付给周某甲夫妇，这一方案得到了周某甲夫妇的认可。

调解员联系了承担涉案房屋买卖的中介公司，得知两人婚内所购房屋市场估值约235万元，目前尚有近50万元的贷款尚未还清。调解员向周某甲夫妇指出，《民法典》第一千一百二十七条规定：遗产按照下列顺序继承：（一）第一顺序：配偶、子女、父母。第一千一百三十二条规定：继承人应当本着互谅互让、和睦团结的精神，协商处理继承问题。双方当事人都是第一顺位继承人，有着平等的权利，但人死不能复生，重要的是过好以后的生活，特别是为孩子未来的生活考虑。周某甲夫妇表示同意。

调解员邀请了专业的律师，结合实际情况提出两种方案：双方婚后共同购房时，房屋总价为165万元，首付的86万元中，王某支付了55万元，目前房屋市场估价为

235万元，除去约50万元的贷款，以货币方式计算可分割财产约为185万元。一是可以待房屋出售后，双方以实际成交金额平分；二是王某一次性给予周某甲夫妇相应补偿，房屋则归王某所有。

周某甲夫妇表示只想尽快与王某做了断，安心送女儿一程，王某也表示愿意选择第二方案。通过几轮反复的协商，双方最终对补偿金额及补偿方式达成一致意见，并达成了调解协议。

【案例点评】

调解过程中，调解员做到了冷静慎重，考虑到调解不及时、不到位可能会导致矛盾升级激化，也考虑到调解结果在未来对双方家庭的影响。

在以事实为依据、法律为准绳的基础上，尽可能了解并兼顾风俗人情，情理法结合，不仅注意追求形式上的公平，也兼顾实质上的公正，尽可能确保案件妥善化解不反弹，最终使纠纷得以有效解决。