

拆迁分了两套房，为何住不进去？

法官跨前一步，促成行政争议的实质化解和民事纠纷的彻底解决

□通讯员 王梦茜

近日，上海市第一中级人民法院收到了一封来自一位八旬老太的感谢信，信里对该院行政庭法官岳婷婷、李弘、陆宇鹰表达由衷的感谢，赞扬主审法官李弘坚持司法为民理念，细心审理、耐心调解和妥善处理的忠诚履职情怀。这是怎么回事呢？还是从一起房屋征收补偿协议纠纷案件说起。

住不进的动迁房

年近八十高龄的李奶奶在市区有一套老公房，2020 年 10 月，老房子被列入了征收范围，当时房子里挂着李奶奶、大儿子张先生及其前妻宋女士、孙子小昊和小儿子小立五个人的户口。

2021 年 6 月，李奶奶和房屋所在区的住房保障和房屋管理局（以下简称区住房局）签订《房屋征收协议》，李奶奶选择了产权调换郊区房屋两套。

协议生效后，李奶奶履行了房屋权证移交、搬离原址、空房移交等义务。但在办理动迁房入住手续时，由于宋女士不同意将两套动迁房单独登记在李奶奶的名下，迟迟不肯在房屋确认单上签字，导致交房没有顺利进行。

此后，李奶奶一家一直租住在外，自付房租。较高的租金也给他们经济上带来了困难，可是他们与宋女士始终没有达成一致意见。李奶奶一气之下把区住房局告上了法院，请求按照《房屋征收协议》中的约定，将房屋过户至其名下。

一审法院认为，系争协议确定的补偿利益系针对该户整体安置，应属该户同住人共有。然而，该户成员内部对征收补偿利益分配尚未协商一致，亦尚未有确定各自征收补偿份额的生效法律文书，在此情况下，李奶奶的诉请无法无据，并可能造成后续利益分配复杂化和难以执行等问题，故不予支持，判决驳回李奶奶的诉请。

一审判决后，李奶奶不服，上诉至上海一中院。

法官跨前一步化解矛盾

二审庭审中，李奶奶认为，关于两套动迁房的产权归属问题属于



资料照片

家庭内部矛盾，与《征收补偿协议》的履行并无冲突，区住房局应该先履行交房义务。

而区住房局认为，关于交房的流程有明确的规定，李奶奶家庭内部对房屋权属不一致可以先通过协商或者诉讼的方式解决，再进行交房。

二审合议庭在庭审之后进行了讨论，李弘法官也在与李奶奶沟通后了解到，由于与宋女士一直协商不成，加上通过诉讼解决房屋权属问题会产生更多的诉累，所以李奶奶一家希望能在本案中一并解决这一问题。

本案合议庭认为，李奶奶年事已高，房子拆迁后一直在外租房居住，最好能通过调解协商的方式解决其家庭内部矛盾，让李奶奶早日住进新房，安度晚年。

李弘法官立即与宋女士联系，听取她的意见。宋女士表示，她与张先生离婚后，儿子小昊一直跟随自己生活。张先生曾经承诺房子拆

迁后产证上会有小昊的名字，所以她不同意将拆迁房全部登记在李奶奶一人名下。并且房屋拆迁，她也应当获得一份补偿。

听了宋女士的意见，李弘法官感到该案还是有一定的调解基础。于是，她进一步做宋女士的工作，首先向她释明根据相关拆迁政策以及宋女士户口实际落在老房子里的时间，她想要的补偿金额并不一定能达到预期；其次，如果她不同意和解，就会涉及民事诉讼，届时她也会有更多的诉累，包括为此要花费的时间、精力以及承担一部分的诉讼费等。另一方面，李弘法官也向李奶奶一家表达了宋女士的意见，并且劝说他们可以考虑对宋女士给予一些经济补偿。

最终，在李弘法官不遗余力地调解下，李奶奶一家、区住房局、宋女士再一次来到上海一中院，在法官的主持下达成一致意见：李奶奶放弃两套动迁房产权，将其中一套登记在大儿子和孙子名下，另一

套登记在小儿子名下，李奶奶与小儿子共同居住。并且由张先生支付前妻宋女士补偿款 5 万元。

在法官的见证下，李奶奶配合办理了相关手续，张先生也向宋女士交付了补偿款，区住房局当场为李奶奶办理了动迁房入户手续。至此，各方所有的纠纷同时解决，李奶奶也当庭自愿撤诉。

（以上人名均为化名）

【法官点评】

本案是一起关于房屋征收补偿协议纠纷的行政案件，但在行政争议的背后，又是复杂的家事纠纷。合议庭和主审法官跨前一步、主动担当、用心感化，一举促成了行政争议的实质化解和民事纠纷的彻底解决。同时，向后延伸，审执兼顾，尽力促成三方当事人当庭各自履行所有义务，真正做到“案结事了”，切实维护了人民群众的合法权益，生动诠释了“能动司法”，展现了人民法官的担当作为。

老人骑电动车被小区自动门撞倒，谁来担责？

金山高新区调委会给出三方各自承担一定责任的方案，实现案结事了

□通讯员 张龙辉

某日，家住金山高新区某小区的谢阿姨，骑着二轮电动自行车，去看望居住在另一小区的家人。在骑行到小区门口时，见小区非机动车进出的自动门禁系统敞开，于是未经停顿直接骑车通过门禁。不料，正在自动关闭的门禁碰到电动车后轮，谢阿姨连人带车倒地，导致右股骨骨折。经过近一年的治疗，用去治疗费共计 6 万元。为此，谢阿姨要求居委会主持公道，向物业公司追偿 6 万元的治疗费。

人民调解委员会：各方均存在过失

居委会收到请求后，认为情况比较复杂，物业公司、自动门禁设备运行维护方以及谢阿姨，均存在一定责任，于是向高新区人民调解委员会申请移送调解。

高新区调委会受理案件后，首先找所在的居委会了解情况。了解到该自动门禁系统属 2018 年上海首批在居民小区安装的“人脸识别”系统，每位进入小区的人，必须在进入小区前，先进行“验明真身”，门禁才会自动放行，如果“验货”不成功，则需“人工放行”。这套设备由区相关部门统一购置，并委托第三方——上海某网络科技有限公司统一维护，交于小区物业使用。

在了解了案情的来龙去脉后，高新区调委会分别联系相关的三方，在确认事实后，分别指出三方均存在一定过失：第一，作为当事人，谢阿姨在进入小区时，未经过“人脸识别屏”的“识别”自行闯

入，况且门禁系统的左、右立柱旁，清晰标注有“一人一杆”，但谢阿姨在发现门禁系统敞开时，未经停顿，直接骑行进入，才导致人车倒地受伤。第二，小区物业存在的过失为：当谢阿姨骑车进入时，门口保安恰好脱岗不在位，导致未尽到提醒义务或暂且阻止谢阿姨直接进入，造成人车倒地。第三，作为设备维护运行方的上海某网络科技有限公司也存在一定过失：此前小区发生过类似情况，在物业公司提醒加强设备维护，并建议再加装“防夹感应功能”系统后，一直置之不理，也未到现场查看情况，存在对设备疏于维护的责任。

通过“司法确认”方式，实现案结事了

随后，高新区调委会召集谢阿姨、物业公司、某网络科技有限公司三方进行调解，在谢阿姨进行了个人陈述，物业公司网络科技有限公司分别发表意见后，调委会给出了调解方案：

一、谢阿姨由于未落实“人脸

识别”和“一人一杆”自行闯入，应负事故三分之一的责任，承担 2 万元费用；

二、某物业公司由于保安脱岗，未尽到提醒义务，应负事故 20% 的责任，承担 1.3 万元；

三、某网络科技有限公司由于对设备疏于管理，应负事故 50% 的责任，承担 2.7 万元。

为了确保调解协议的合法性、公正性以及强制执行效力，高新区调委会建议三方将《人民调解协议》向金山区人民法院申请“司法确认”，取得《金山区人民法院民事裁定书》后，再履行《人民调解协议》。谢阿姨、物业公司、网络科技有限公司三方当即表示同意，并在调解员的协助下完成了申请“司法确认”的所有手续。

2023 年 1 月 9 日，《上海市金山区人民法院民事裁定书》（2023）沪 0116 民特 15 号认为：“申请人谢阿姨、上海某物业管理有限公司、上海某网络科技有限公司于 2022 年 12 月 20 日经上海湾区高新区人民调解委员会主持调解达成的调解协议有效。”

【案例点评】

近年来，随着“智慧赋能”社区治理力度的加大，“人脸识别”“智能门禁”等科技得到广泛应用，但“技防”“智防”一定程度上缺少“人情味”，需要被管理者遵守一定的“规则”，如果不按“规则”出牌，则会造成一定的“麻烦”。

此案案例，就是由于谢阿姨未遵守“规则”引发，故谢阿姨应承担相应的事故责任。而物业管理方由于保安脱岗，造成“人防”失缺，也应承担相应责任。作为门禁设备维护方，在发现了设备运行存在一定缺陷后，如果能够及时改进，也能避免此事故的发生。《民法典》第一百七十七条规定：“二人以上依法承担按份责任，能够确定责任大小的，各自承担相应的责任；难以确定责任大小的，平均承担责任。”因此，调解员在调解过程中注重从事实出发，同时兼顾“情、理、法”的综合运用，给出了相关三方各自承担一定责任，确保了纠纷的有效解决，最后通过“司法确认”的方式，真正实现了案结事了。