

加装电梯补贴款到底该归谁？

调解员最终促成双方当事人握手言和

□见习记者 王葳然

今年 4 月，普陀区某小区居民陶某某夫妻到该居民委员会反映：他和老伴在 2021 年 3 月份买了本小区一栋正在加装电梯的位于四楼的房屋，加装的电梯在同年 6 月如期交付使用，二老认为可得到政府补贴款约 14000 元，原业主朱某某认为该笔款项应归还给实际出资人，即朱某某本人。双方协商未果，发生争议，陶某某遂到所在地的街道人民调解委员会（以下简称“调委会”）提出调解申请。

加装电梯补贴款产生争议

陶某某认为房子是自己两年前买下的，有关房子的所有权益也应该是自己的。现在，政府对于该楼加装电梯按政策给予的相关补贴款经审批程序已经拨付，款项已经汇入本楼加装电梯的专用账户里，而按照当初楼层的出资比例，可得到政府补贴款约 14000 元。当初自己买房时不知道有加装电梯还有政府补贴款项一事，原业主作为房屋出卖方也没有告知自己有这一事项，故双方在房屋买卖合同中没有涉及此事并做相应的约定。就对于该政府补贴款项的归属咨询有关人员意见时，对于究竟该款应归自己所有，还是应归房屋出卖人所有时，则说法不一。

陶某某认为该政府加装电梯补贴款应该归自己所有，但自己就此事已经和原业主朱某某协商多次，朱某某却认为该款项虽然是政府对于加装电梯的补贴款，但在此款未下发之前，此款是由自己及其他业主共同按协议在实际加装电梯工程开始前先行实际垫付，故下发后应归还实际出资人，即朱某某本人。双方协商未果，发生争议，陶某某遂来到所在地的街道人民调解委员会（以下简称“调委会”）提出调解申请。



资料图片

背对背协调：补贴款归原业主所有

调解员了解到当时该楼二楼以上业主均同意加装电梯，并就各层业主在加装过程中应予分摊的出资费用达成了协议，原业主朱某某也按约定支付了全部费用。在缴纳的费用中，除了各自的分摊费用外，因政府的补贴款要在电梯建成后再通过审批程序后拨发，故该补贴款在未取得前需由各业主先行垫付，再等后期实际下拨后退还。但在此期间，四楼房屋业主因买卖发生变更，新老二位业主为该补贴款归属发生争议。

朱某某表示当初买卖房屋时已经口头告知陶某某加装电梯费用自己已全部交清，但政

府补贴款自己还没拿到，也和房产中介商议好在附加合同里加入此条款，但由于中介的失误而忘记加入此条款才导致如今的纠纷，并已就此事已找过中介，中介承认这事确实是其疏忽，如果走司法程序，其愿意出庭作证，证明当时是因为疏忽才导致附加合同里没有对此加以说明和约定。

当事双方情绪均比较激动，调解员稳定了双方情绪之后，重申调解纠纷要合法、合理、合情的原则，并采用了“背对背”的调解方法。

调解员先将陶某某夫妇叫到另外的房间，并告知小区房屋加装电梯是新事物，由此所引发的问题也是新的情况，需要听取律师的法律意见。律师在听取了全部的情况后认为：按《民法典》的相关原则，对

于该笔款项，如果双方在当初房屋买卖合同中对此有过约定，应按约定处理。但鉴于本案中双方当初在合同中就此款项归属未有约定，则就法理而言，首先，此次政府虽然拨发了加装电梯的补贴款，但是实质上是用于补贴加装工程的，并非补贴给个人；其次，如果补贴款先期就到位，也是做工程款支付给建设单位了，但因实际补贴款是建成后到位，是原业主在该款未到位的情况下，先行代为垫付政府补贴款，故在该补贴款下拨后，应本着谁垫付归还谁，而不是房屋属谁补贴归谁的原则。

最终，双方在调解员的主持下，自愿达成了如下协议：加装电梯的补贴款归朱某某所有；由买卖房屋合同引发的补贴款纠纷到此彻底结束，此后再无瓜葛。

【案件点评】

随着国家相关政策的推进，旧楼加梯所引发的各种纠纷渐渐增多。《民法典》对此类纠纷并没有明确的规定，调解员只能凭借丰富的经验和对《民法典》的理解，详尽地调查事情的来龙去脉，尽可能在法律框架下找出有助于解决问题的证据，引导当事人在法律框架下解决纠纷，让当事人从心里认可结果。最终促成双方当事人互相理解，握手言和。

充电宝爆炸引火灾 楼下邻居的损失谁来赔？

“三所联动”消除纠纷促进和谐

□记者 胡蝶飞
通讯员 宋一江

“感谢王警官，我终于能睡个好觉了。”一场突发的火情，造成楼上楼下多年和睦的邻居，因为房屋修缮赔偿问题几次发生争执。上海市公安局静安分局三泉路派出所紧盯火情后续处置情况，并针对由此引发的邻里矛盾，运用“三所联动”机制，从中周旋、积极调解，最终让双方达成意见一致，生活回到正轨。

今年 10 月，家住三泉路 770 弄的居民任先生正躺在床上刷着手机，只听“噗”的一声，床头柜上那个正在充电的充电宝突然爆炸，瞬间点燃了家中其他易燃物，火势很快蔓延开来。任先生来不及扑救，叫醒家人迅速逃往室外，消防及公安部门到场后迅速处置成功灭火，现场无人员伤亡。

但火情造成任先生楼下住户薛女士家严重受损，房屋内屋顶、墙壁、家具都有不同程度的损坏，已影响其日常生活，亟待修缮。

薛女士为此提出 5 万元赔偿金，任先生一家却认为费用太高，不愿支付。两家为此争执不休，薛女士甚至决定如果任先生的赔偿未达预期，就要走诉讼程序。

事件发生后，社区民警王晨通过多次上门走访，了解到

任先生与薛女士的诉求后，他又多次联动街道调委会上门沟通反馈情况，有的放矢地进行调解。

在走访中，调委会得知当事人薛女士的诉求涉及民事领域，为妥善化解纠纷，派出所会同调委会决定通过“三所联动”机制，以“尽早解决问题，回归正常生活”为主题再次让双方重回“谈判桌”。街道调委会很快通过了对该案例的初步评估，并与公安部门一道，分别对当事双方进行家访，面对面释法说理，让调解程序重回正轨。

2023 年 11 月 9 日，在“三所联动”人民调解室里，由派出所“三所联动”专管民警潘志杰、社区民警王晨、街道司法所调解员陆金弟以及律师朱晓栋组成的调解工作组，正式召集矛盾双方就

赔偿问题展开协商。调解伊始，薛女士依旧主张因火情造成的房屋物损及修缮费用、因房屋无法居住而产生的在外住宿费用及精神损失等费用共计 5 万元。任先生则解释本人长期待业在家，父母退休金也不高，此次火情家里也受损，实在是无力赔偿，调解又一次陷入瓶颈。

但金牌调解员陆金弟却不慌不忙和双方唠起了家常。她和任先生聊日常生活，耐心询问长期待业的原因，又询问父母身体情况。此之，又拉着薛女士问火灾发生后她和母亲的居住情况。通过交谈，让双方理解了对方的不易。朱律师则在之中穿插以往案例的介绍，并辅以司法程序说明。双方冷静下来后，王晨和潘志杰就推动社区邻里关系和睦方面，以化解善后事宜为基础，提出多

套补偿方案，积极推动双方调解意愿。在“三方”撮合下，当事双方各退一步，任先生自愿赔偿薛女士经济损失 3 万元，薛女士则不再提出其他赔偿要求，最终达成调解协议，并签订了调解协议书。

【调解心得】

以消除矛盾隐患，提示风险为社区治理的基准，以第一现场勘验和后续走访保留足够的事实依据，切实夯实连续复杂性纠纷化解的“地基”工作，为司法实践在民间运用提供有力保障。本案中，公安、司法部门、律师分工明确，通过前期大量的走访记录，掌握双方心中“底线”，在谈判桌上权衡双方利益，合法合情合理地当事双方划定调解“红线”，最终得到邻里纠纷化解的理想结果，平息事态。