

□ 见习记者 王葳然
通讯员 范亚丰 王慧君

“合同解除了，拖欠好久的租金也拿到了！我们心里的石头可算落了地！”日前，嘉定区人民法院民事审判庭副庭长史建颖在法庭外碰上了等候在门口的当事人王大爷。他代表 27 户业主，送上一面锦旗，锦旗上“恪尽职守解民忧”七个大字格外醒目。

27户商铺业主被拖欠房租

王大爷用大半辈子积蓄投资购买了两间商铺。2021 年 6 月，他与另外的 26 户业主分别与张先生签订房屋租赁合同，将他们名下的总共 58 间商铺租赁给张先生用作酒店经营使用，约定每三个月付一次房租。酒店从 2022 年 10 月份开始重新装修，工程进行了一段时间后却突然停止。

“从 2022 年 9 月到 2023 年 3 月，我们被拖欠的租金到底什么时候支付？”面对王大爷等人的追问，张先生表示会想办法解决拖欠的租金问题，但在约定了偿付租金时间的会议纪要上签名确认后便消失了，承诺并没有如期兑现。王大爷与其他业主商议后，决定尽快起诉，解除租赁合同，及时止损。

此后，王大爷和另外 26 户业主委托律师向法院递交了起诉材料，并希望法院可以尽快处理这批案件。

民事审判庭庭长郑磊在获悉该批案件的第一时间，就迅速召集了由副庭长、法官、法官助理和特邀调解员组成的工作专班，快速梳理案情，精准因案施策，对这 27 件房屋租赁纠纷开展诉前调解工作。

考虑到该批案件涉及产权式商铺纠纷，涉及多方利益，若同时开庭审理，较难促使一揽子解决纠纷。为此，工作专班决定选取一案，先行进行示范审理。

2023 年 8 月，嘉定区人民法院开庭审理了原告王大爷与被告张总、第三人小章公司的房屋租赁合同纠纷一案。经庭审了解到，涉事酒店目前由小章公司经营。2022 年，小章公司的法定代表人章某在与张总签订酒店转让协议后，接手了酒店，本想对酒店重新装修，但在仔细查看酒店内部时，章某发现酒店状况不符合转让协议的约定，而张总拒绝进行整改，甚至还欠付签订转让协议前的电费、租金及物业费。

章某遂以张总存在诸多违约行为为由，向法院另案提起诉讼，要求解除与张总之间的酒店转让协议，酒店的装修工程也随之烂尾。

27起纠纷妥善化解

“该批案件化解的主要难点，在于商铺的返还问题，本案还涉及返还的商铺由谁恢复原状。”承办法官黄燕深知，该案若不能协商解决，后续房屋返还还会面临执行难等诸多问题。“王大爷，商铺不收回着实影响了业主们的出租收益。不如三方坐下

一起群体性矛盾纠纷得以妥善化解 酒店烂尾房租被拖欠 大半辈子积蓄买商铺

来谈一谈，把商铺先收回，再考虑其他追责问题？”

“张总，作为被告，不及时返还商铺，需向业主支付房屋使用费。建议尽快支付拖欠的租金，并协调第三人小章公司将商铺整体返还业主，不要让损失进一步扩大。”

22 人次约谈、27 次通话……法官耐心细致地沟通引导，并将诉讼、执行风险等加以告知和提示，提示当事各方都应该关注如何尽快让商铺重归市场，解决根本问题，实现有效利用，减少空置损失等，说服原本剑拔弩张的三方回到了解决问题的“谈判桌”。

张总首先表态，愿意协调第三人小章公司将商铺整体返还。章某从减少各方损失角度出发，也表示愿意配合。眼见商铺返还有望，王大爷也不再坚持主张违约。最终，三方达成调解，一致同意解除房屋租赁合同，由张总一次性支付拖欠的租金，并协调第三人小章公司将商铺整体返还张总，张总整改后返还王大爷。

王大爷的案件调解生效后，其他 26 件房屋租赁案件也在一周内全部调解完成。至此，一起因酒店烂尾而引发的群体性矛盾纠纷得以妥善化解。

【案例点评】

群体性纠纷往往涉及人数多、群众关注高、利益诉求强、处理难度大，又触及农民工工资、商品房投资、物业服务等社会问题，能否办好直接关系到民心的向背、社会的长治久安。为此，嘉定区人民法院坚持“诉前调解、司法确认、简案快审、繁案精审、兼顾执行”的办案理念。近年来，嘉定区人民法院受理的各类群体性纠纷案件数量实现逐年下降，诉前调解成功分流率达 21.42%，54.98% 的案件在诉讼中以调撤方式解决。

三所联动成功化解交通事故理赔纠纷 驶离后发现胫骨骨折 骑车为避轿车而摔倒

□ 见习记者 王葳然
通讯员 王晟迪

为避免碰擦因而摔倒，是否属于交通事故？离开现场才发现受伤，能否获得合理赔偿？近日，嘉定警方通过“三所联动”矛盾纠纷多元化解机制，成功化解了一起因交通事故引发的理赔矛盾。

所联动”矛盾纠纷多元化解机制第一时间介入，并事先与司法所人民调解员、律师事务所律师围绕事故双方在商议赔偿过程中可能牵涉的多方面因素展开会商，拟定调处化解策略方法。

去年 12 月末，张先生与杨先生母亲来到真新新村派出所。其间，民警首先出具事故发生过程的视频，并对照法律条文指出，张先生在驾驶机动车过程中存在挤占非机动车道的行为，理应承担部分事故责任。但同时表明根据现场情况显示，杨先生之所以避让不及，其驾驶途中车速过快且分神也是重要因素之一，于是，根据事故实际情况认定双方负有同等责任。其后，司法所人民调解员根据双方对赔偿金额的不同认知，于情于理提供参考及建议，并结合双方态度和情绪变化居中调处，确保协商始终向着圆满化解的目标有序推进。在律师的协助下，张先生与杨母在互相体谅理解的前提下，就赔偿事宜达成一致。至此，该起由交通事故引发的矛盾难题得以圆满解决。

今年 3 月 6 日，接受治疗康复出院的杨先生，第一时间来到真新新村派出所，送上一封亲笔书写的感谢信，以此向所内民警、辅警表达由衷的谢意，也对“三所联动”适时介入让自己可以安心养伤、不必挂怀繁冗的理赔琐事，表示了高度肯定与赞扬。

【案例点评】

交通事故的调处常见矛盾点有二：一是事故方对所应承担责任的认知存在差异；二是在赔偿金商议上容易意见相左。尤其是在这起事故中，没有发生碰撞的摔倒，事发半天后才发现的伤情，皆为调处工作增加了难度。

在应对交通事故引发的矛盾纠纷时，如预判涉事双方或多方存在较大分歧，须尽早启动“三所联动”机制予以介入，利用公安派出所、司法所、律所具备的不同职能属性，分工解题、有的放矢，以事故实际发生经过为基准，对应参照相关法律法规条文和同类案例理赔方案，妥善运用好情与理结合的劝导开解方式，确保事故各方均能有效开展协商，并最终化解矛盾，尽快恢复正常的生和生活状态。

辅警还原事故真实过程

2023 年 12 月 11 日上午 8 时许，嘉定真新地区居民杨先生在骑电动自行车上班途中，途经花家浜路某住宅小区门口时，一时走神未留意到一辆左转弯等候进入小区的车辆尾部还停留在非机动车道上，当日天雨路滑，杨先生下意识急刹车导致电动自行车滑倒，他重重摔在了地上。但该车驾驶人未意识到杨先生的状况，依序驶入小区。杨先生当时因着急上班，自觉并无大碍后重新扶起电动自行车驶离该处。

当日午后，杨先生感觉脚上肿痛难忍，去医院检查后才得知该起事故导致自己胫骨骨折，需尽快入院手术治疗。考虑到因此将产生的各类费用，杨先生委托母亲前往真新新村派出所报警求助。

接报后，勤务辅警王新弘当即根据所内部署，对照事发时间和地点着手调取相关公共视频，一方面借此与涉事车辆驾驶员取得联系，另一方面则力争准确、完整地还原事故发生过程，为民警之后对事故责任认定提供技术支持。

随后，辅警王新弘与车主取得联系，得知当日驾驶车辆的是车主的女婿张先生。张先生表示自己并未察觉有事故发生，言语中对杨先生描述的受伤原因抱有怀疑。经过辅警耐心劝导沟通，张先生最终还是应允，尽快前往派出所就事故处理与对方进行协商。

情理法相结合，促成难题化解

真新新村派出所根据辅警王新弘反映的情况，综合事故发生过程和驾驶员张先生所持态度展开分析研判，随即决定启用“三