

□ 见习记者 王葳然 通讯员 王晟迪

相隔八层楼，日常鲜少照面的两户人家为何互生嫌隙？起因竟源于一根不起眼的排油烟管道。近日，嘉定警方通过“三所联动”矛盾纠纷多元化解机制成功调处了一起历时半年之久的邻里纠葛。

举报私改烟道 “添堵”邻里关系

今年年初，家住嘉定区南翔镇的居民吴先生来到嘉定公安分局南翔派出所求助称，他所居住的单元楼上住户擅自将排油烟管道改造外排。此前，吴先生曾与妻子上门理论，可结果非但没能规劝邻居的行为，反而换来了对方在居民群内的“针对”，闻讯后民警当即上门了解情况。

事情似乎比表面看起来要更为复杂：求助人吴先生所反映的这家住户，是位于单元楼 10 楼的谷女士家，而吴先生家则位于楼栋的 2 楼。民警通过走访调查后得知，吴先生常喜欢将一些新闻视频发布在居民群内。虽然此举在他看来是与人分享，却因为不曾顾忌时间而对群内其他居民的生活造成了影响。常在酣睡中被吴先生推送的信息搅扰的谷女士夫妇俩忍无可忍，在聊天群内对吴先生表达了不满，盛怒之下言辞多有不雅，这便给相距八层的“远邻”间埋下了矛盾的种子。

今年年初，吴先生无意中发现谷女士家的排油烟管道存在私自改造的情况，当即以此为把柄对其展开了“反击”。

掌握情况后，南翔派出所高度重视，组织“三所联动”机制对吴、谷两家开展矛盾调解工作。经过耐心劝导，3 月中旬两户居民达成了初步共识，谷女士家承诺将尽快把改造的油烟通道恢复原状。

烟道恢复拖延施工 社区群“骂战”不止

谷女士迟迟拖延施工，这一“心结”进而引发了更为激烈的矛盾，不仅在社区群内的“骂战”硝烟不止，甚至吴先生还曾试图上门通过张贴抗议标语、使用电喇叭控诉等方式对谷女士家表达不满。南翔派出所始终关注事态变化，在得知吴先生的过激行为后，第一时间出动警力将他劝导回家。

3 月下旬，在社区民警的努力下，吴先生与谷女士两家第二次坐在了派出所“三所联动”调解室内。现场，社区民警、派出所分管领导根据治安管理处罚法的相关规定，逐一指出两家在纠纷中各自存在的问题，并从执法角度向双方当事人阐明了如果进一步采取过激行为必将受到的法律惩处。在双方情绪都得以控制后，司法所人民调解员适时介入，由情人理结合双方的年龄、生活作息，既批评了吴先生不顾及对他人影响随意在居民群内

为反击举报邻居私改烟道 经常在业主群发新闻被怼 调解员从邻里和睦角度消除双方芥蒂

分享新闻、视频的不当行为，也指出谷女士家在原本已承诺改正但一直拖延的反复之举，最终从邻里和睦的角度消除双方之间的芥蒂。

律师则围绕国家法律法规相关条文，在调解过程中及时给予双方专业解释，让吴先生和谷女士两家都能充分认识到自身存在的问题，也更清楚地理解自己的行为进一步激化后可能要面对的不良后果。

最终，在“三所联动”机制的调解下，双方达成了一致意见。谷女士承诺了工程时间落实油烟管道的恢复工程，而吴先生则是在表示不再追究的同时，也答应今后不再分享新闻视频。这场间隔八层楼的“远邻”矛盾至此画上了圆满的句号。近日，吴先生委托家人将一面锦旗送到了南翔派出所，借此表达自己对“三所联动”修复邻里关系所作出努力的肯定与感激之情。

【案例点评】

该起矛盾纠纷化解案例中，起因虽看似是谷女士家私自改造油烟管道所致，但民警在开展工作的之初，就从双方相距八层楼之隔的客观因素上敏锐察觉到背后可能另有隐情。在工作开展之初，派出所、司法所、律所三方就围绕矛盾的根源点和调解工作开展方式取得共识，决定以法律条文为准绳规范双方行为，以邻里情感为着手点打破相互隔阂，让两家厘清思路，真正认清自身过失，心平气和地达成相互谅解，最终化解开矛盾症结。

房子定金首付都给了 上家丈夫却意外死亡 妻子以丈夫去世为由拒绝履行合同，怎么调解？

以丈夫去世为由 拒绝履行合同

调解员了解到，去年 9 月，李先生夫妇与周先生一家签订《房屋买卖合同》，双方约定，周先生一家出售位于金山区的一套房产，房屋总价为 165 万元，约定 2023 年 11 月 20 日前办理房产过户手续。此后，李先生夫妇按照约定支付了定金和首付款。然而，2023 年 10 月，周先生因意外去世。

调解开始后，李先生夫妇提出，他们与周先生一家三口签订了《房屋买卖合同》，并已支付定金和首付款，要求周先生的妻子杨女士必须尽快履行合同，协助完成房产转让过户手续。杨女士方则表示，他们认可《房屋买卖合同》的真实性，也确认已收到李先生夫妇支付的定金 10 万元和首付款 42 万元。因为丈夫不幸去世，他们现在的心情仍在悲痛中，无暇处理其他事情。且周先生名下的房屋产权份额尚未处理，所以无法配合李先生夫妇办理房产过户手续。

李先生夫妇表示，理解杨女士的悲痛心情，但还是希望对方能尽快处理周先生名下的房屋产权份额，以方便后续办理房产转让过户手续。周先生的去世不是拒绝继续履行合同的理由。双方是各有各的理，互不相让。

确认被继承人 房屋产权份额

眼见调解工作陷入僵局，调解员决定采取“背对背”的方法，缓解双方对立的情绪。调解员向杨女士方解释，双方之前已经签订了《房屋买卖合同》，对于合同双方都是认可的，现履行期限早已到期，杨女士等人已违约，应尽快配合李

□ 记者 章炜

李先生夫妇看中了一套金山区的房子，签好了合同，支付了首付、定金，但过户手续还没办，上家的丈夫因意外死亡。对方以丈夫去世为由，一直拒绝履行合同。多次协商无果，双方矛盾不断激化。李先生夫妇只好起诉至金山区人民法院，请求法院判令对方继续履行《房屋买卖合同》。法院受理后，将此案件委托给金山区人民调解委员会进行调解。

先生夫妇办理后续房产转让过户手续。

杨女士等人表示愿意配合办理相关的手续，只是不知后续应该如何操作。调解员了解到周先生生前没有留下遗嘱，建议房屋产权份额适用法定继承。按照《民法典》规定，遗产的第一顺序继承人，包括配偶、子女和父母。因为周先生母亲早已去世，所以继承人为周先生妻子、儿子与父亲。因三人均在现场，所以当天即可处理周先生名下的房屋产权份额。

调解员询问被申请人三人如何处理被继承人周先生的房屋产权份额，儿子小周和父亲老周均表示自愿放弃所涉房屋中的继承权，由杨女士继承。杨女士同意继承周先生的房屋产权份额。调解员表示，既然三人已对房屋继承没有争议，杨女士应尽快配合李先生夫妇办理房屋过户手续。

杨女士表示，待收到剩余的全部房款后，当天即可配合李先生夫妇办理房屋产权变更手续。至此，在调解员的努力下，双方就此次房屋买卖合同纠纷达成一致意见，即杨女士等三人于商定期限前配合上述房屋变更登记至李先生夫妇名下，李先生夫妇将剩余购房款 113 万元支付给杨女士。调解员在履行期当日回访双方当事人，双方当事人均表示已履行完毕。

【案例点评】

这是一起比较特殊的房屋买卖合同纠纷，此次纠纷案件主要源于房屋买卖合同当中的一方在履行前发生意外去世。在处理此类纠纷时，要理性分析问题产生的原因，并积极寻求解决方案，确定正确的调解策略是保证此类纠纷调解成功的重要一步。在处理纠纷过程中，一方面，调解员要保持公正和中立，客观对待各方的诉求和权益，不能偏袒一方，这样可以有效减少误解和不信任，为解决纠纷打下基础；另一方面，调解员可以采用“面对面”协调以及“背对背”疏通，对当事人晓之以理、动之以情，尽量缩短当事人之间的心理距离，通过抓住争议焦点，寻求恰当的、合理的平衡点，促使调解成功。另外，在处理此类纠纷时，履行合同的前提是先对被继承人房屋产权份额进行确认，明确主体后，再对合同履行情况进行分析，切实保障好各方当事人权益。