

□ 记者 胡蝶飞 通讯员 范婷婷

“我们经过分析该小区近一年的租房价格，综合房屋在小区内的位置、楼层、装修等确定租金为每月5500元。”中立评估咨询专家卢先生说道。近日，在上海市静安区人民法院的互联网法庭内，除了合议庭法官和原、被告，还出现了中立评估咨询专家的身影。一起由租房引发的合同纠纷因专家的介入当庭和解。

从三个月到三天 助力解纷“加速度”

“我从二房东那里租来的房子，入住后发现自己租贵了。”原告刘女士说道。不久前，静安法院收到了一起房屋租赁合同纠纷案。

2023年5月25日，刘女士与孙先生签约，约定租赁孙先生位于静安区的一处房屋，租金每月5500元，押金8000元，租期为一年，自2023年6月1日至2024年5月29日。刘女士当场支付了三个月的租金和押金24500元。可入住一段时间后，刘女士发现有邻居的租金比自己低很多，心里很不是滋味，再加上自己收入有限，还需要抚养孩子，2024年4月，刘女士向孙先生提出解除房屋租赁合同，并退还多收取的租金等。

后经协商，双方约定5月12日办理退房手续，孙先生于当天退还押金3000元。刘女士认为，房屋的租金明显高于同小区租金标准，要求孙先生退还剩余押金5000元，以及高出市场价格的租金2000余元等共计7000余元。孙先生认为，自己是从事房屋转租行业的专业人员，租金标准符合市场价格，不同意退还租金并要求刘女士承担高额的违约金。

“双方的主要争议焦点在于系争房屋上一年度租金的市场价值，矛盾争议比较大。”承办法官吴瑛介绍道，“如果按照以往通过司法评估或者询价的方式来确定租金价格，可能要花费至少三个月的时间，还可能出现鉴定费用高于诉讼标的额的情况，这对于原告来讲是笔不小的负担。”合议庭经评议后，想到了利用中立评估机制介入这起案件。

汇聚解纷合力 当庭和解付款

今年7月，静安区人民法院率先出台了《关于开展民商事纠纷中立评估工作的实施办法》，明确在民商事审判及执行案件中涉及审计、审价、评估、鉴定等专业问题，以及城市更新等领域相关政策问题，可以引入中立评估咨询专家提供专业知识、政策意见，并在此基础上进行调解或引导当事人协商和解，从而促成纠纷及时解决、矛盾有效化解。审理过程中，审判长

女子觉得房子租贵了 想解约退钱遭拒绝

陆罡邀请了中立评估咨询专家参与系争房屋租金价格的评定工作。

参与庭审的卢先生在地产行业已经工作了十年，现担任某地产公司的首席市场分析师。“法院三天前找到我，我们在公司数据库内进行了筛选分析，发现该小区的市场租金价格比较平稳，两房的主流租金在5000元到5700元间，但系争房屋位于多层房屋的三楼，具有市场稀缺性，因此确定租金为每月5500元。”法庭上，卢先生向双方当事人提出了明确的评估意见。对于评估结果，原、被告双方均当庭表示认可。“评估专家是地产公司的分析师，我相信他的专业性，而且我也希望案子早点结掉，早点拿到钱。”刘女士说道。最终，在当天的庭审中，双方达成和解，被告当庭退还原告6000元，原告向法院申请撤回起诉。

一周后，孙先生向承办法官送来锦旗。“以前听说打官司流程要很长，没想到这么快纠纷就解决了。”孙先生向承办法官激动地说。

为了让中立评估机制更广泛地应用于民商事、执行等各领域，静安法院建立了“中立评估咨询专家库”，审判业务部门在审计、评估、鉴定等领域提出候选人名单，由政治部择优选聘，并根据咨询专家人员数量、履职情况、本人意愿、身体状况等实施动态调配。

“目前，我们已将十名专家纳入了‘中立评估咨询专家库’，专家库涵盖医疗损害鉴定、文书鉴定、电子证据鉴定、房产评估、房屋质量鉴定、财务审计等多个领域。”静安法院立案庭副庭长宋东来介绍道。

(文中当事人系化名)

租金到底贵不贵？静安法院创新中立评估机制

□ 记者 夏天

男子驾驶保洁车工作时撞伤了亲兄弟，在外人看来本是一桩不难化解的事情，却因双方早已积怨较深，而成为引发新一轮矛盾冲突的“导火索”。面对这一情况，上海市公安局奉贤分局新寺派出所及时启动“三所联动”工作机制，促成这对兄弟握手言和。派出所在事后还及时问情回访，防止矛盾纠纷“解而不合”。

被亲哥哥不慎撞伤 弟弟索赔25万元

兄弟双方达成和解意见，并签署赔偿协议

哥哥驾保洁车撞伤弟弟

吴女士是一名街镇保洁人员，当天由于身体不适，由丈夫顾先生驾驶电动三轮保洁车替其完成保洁工作。在驾驶电动三轮保洁车工作途中，顾先生不慎撞倒亲兄弟小龙，导致小龙受伤。

报警处理后，新寺派出所民警协同医护人员将小龙送至第六人民医院医治。经医生诊断，小龙腰椎处严重受损，后续医治中如照顾不妥当或有致瘫的风险。经过六个月的治疗，小龙康复。吴女士及小龙就赔偿等事宜进行协商，但双方始终未达成一致。

经民警初步询问，兄弟俩早年多次因琐事发生争吵，关系较为紧张。意外发生后，弟弟要求哥哥赔偿15万元医药费、护理费及误工费等费用。因哥哥对该赔偿金额表示不认可，弟弟言行过激，扬言要砸了哥哥家的大门，让他不好过。此后，双方始终无法达成一致意见。

新寺派出所联合金海村委会干部组织双方在所内调解室进行调解，发现双方在赔偿金额方面存在较大分歧，始终难以达成一致意见。双方在调解期间发生口角，矛盾一触即发。民警决定先行结束此次调解工作。

民警实地查看解纷争

社区民警刘鲲鹏决定入户走

访，实地查看，对该起交通事故引发的纠纷进行调查梳理。意识到该起纠纷如若处理不当，将导致两兄弟积怨更深。刘鲲鹏在了解具体情况后，深知此类纠纷仅靠“坐堂问案”不仅无法实质性化解矛盾，甚至会激化矛盾，所以立即向所领导汇报。

经商议，由分管社区副所长潘冬子、民警刘鲲鹏及村居委工作人员同时深入当事人家中，充分听取双方诉求，研判双方的证据并形成比对，固定争议事实。

通过分析研判并对接多方证据，新寺派出所启动“三所联动”工作机制，牵头联合柘林镇司法所、律师事务所和辖区居委会组成调解小组共同组织双方进行调解。通过采取“倾听、沟通、协商”的方法，逐步缓和双方情绪，对双方进行思想教育和调解处理，动之以情，晓之以理，让兄弟俩从亲情、法律、道德不同层面认识问题、看待问题。

在历经长达三小时的悉心劝导和反复商议后，兄弟双方达成和解意见，并签署赔偿协议。二人表示生活中注意言行，相互谅解，和睦相处。一桩因交通意外事故引发的矛盾纠纷得以化解。

在矛盾纠纷调解后，派出所通过上门、电话等方式对当事人及时问情回访，了解协议落实情况，掌握双方动态，防止矛盾纠纷“解而不合”。

调解心得

新寺派出所将矛盾纠纷排查与“百万警进千万家”、反电信诈骗宣传等工作结合，健全案件办结回访、纠纷化解回访、未结未破案件回访“三回访”工作机制，做好结果问询和解释沟通工作。

派出所紧盯可能影响辖区社会稳定、可能引发个人极端暴力犯罪的警情案件，按照“可化解、可稳控、可激化”分类，坚决落实“一事一策”，确保每个矛盾纠纷实时可控。建立动态研判机制，严防小事拖大、大事拖炸、纠纷升级。抓好警源治理，梳理排查警情中的矛盾纠纷，做到应调尽调，消除隐患。

对排查出来的矛盾纠纷，派出所坚持“处早、处小”的工作原则，主动深入做好矛盾化解工作。积极推进“三所一庭”（司法所、派出所、律师事务所、法庭）联动联调工作机制，通过驻所人民调解室，专业律师驻所调处治安、民事等各类纠纷，形成司法所、派出所、律师事务所、基层法庭同调同处、相互协作的“一站式”矛盾纠纷调解工作模式。