

□ 见习记者 王葳然  
通讯员 黄诗原

“感谢法官，压在心里八年的石头终于落地了。”电话那一头，当事人叶先生兴奋地说道。电话这一头，上海铁路运输法院的法官也如释重负。忙碌多日，这起因购房八年未能实际取得而引发的行政案件终于圆满化解。

## 房屋购入八年 屋主迟迟未能入住

2016年，叶先生从张阿婆处购得涉案房屋，但对方一直没有履行交付义务，由此告至普陀区人民法院提起民事诉讼，普陀区法院判决继续履行合同。但是，叶先生考虑到张阿婆年纪比较大，行动不便，故而允许她暂住在涉案房屋内。

直到2023年，涉案房屋迟迟没有交付给叶先生。无奈之下，叶先生只好向普陀区法院申请强制执行。也正是在此刻，叶先生才得知张阿婆已在几个月前去世了。

让叶先生接受不了的是，张阿婆的儿子施先生以照顾母亲的名义住进了涉案房屋。张阿婆去世后，施先生仍一直住在房屋内且不愿意搬离。

于是，叶先生向公安机关报案，认为案外人施先生长期占有涉案房屋不肯归还，称施先生涉嫌非法侵入他人住宅及寻衅滋事。经调查，派出所认定叶先生报他人非法侵入住宅案已由普陀区法院受理且没有违法事实，决定终止调查。

叶先生不服，于2024年4月起诉至上铁法院，请求撤销被诉终止调查决定。此时，距离叶先生购买涉案房屋已有八年之久。

## 明晰争议焦点 实质性化解争议

上铁法院行政审判庭法官宋廷津受理此案后，对案情进行了研判分析，认为案件的事实还是比较清楚的，主要争议点在于：施先生住进涉案房屋并拒不搬离是否构成非法侵入住宅的行政违法行为。

经开庭审理后，宋廷津法官认为原告所报案件，本质上是一起民事纠纷，且普陀区法院已经作出生效判决，并非非法侵入住宅的行政违法行为，不属于公安机关的职责范围，派出所所作被诉终止调查决定认定的事实并无不当。

宋廷津深知八年纠纷，想要一朝化解绝非易事，不单单需要法律层面的对错输赢，还需了解原告的核心诉求。

为此，宋廷津一方面与叶先生多次沟通，告知叶先生涉案民事纠纷已经法院判决，维护权益可以通过申请执行的方式实现权利救济；另一方面，就叶先生案件所涉的实际情况，与普陀公安分局及涉案派出所进行协商沟通，尽最大努力得

# 经多方协调，房屋终于腾空并交付 上家儿子还占房不走 购房八年迟迟未能入住

到属地公安机关的支持。

经多次协调，涉案派出所表示将以被诉终止调查决定为协调的契机，安排社区民警敦促施先生搬离涉案房屋并随时关注民事执行的情况。

最终，在上铁法院、普陀区法院以及公安机关的共同努力下，叶先生和施先生协商一致，施先生主动将涉案房屋交付叶先生。随后，叶先生分别向上铁法院及普陀区法院撤回所有行政及民事诉讼。

至此，叶先生涉诉的实质争议得到彻底解决。案件结案后，叶先生特意致电承办法官表示感谢。

## 【法官心得】

本案是因民事纠纷引发的行政案件的协调化解案例。本案的成功化解对于今后此类案件的实质化解具有较强的借鉴意义。

对于此案的成功调解，主要得益于以下几步：首先，应当辩证看待民事案件与行政案件之间的关系，在确定性的基础上抓住两案之间的连接点，聚焦案件根本争议，找准协调化解突破口。其次，应当贯彻人民立场，落实“以人民为中心”的理念，避免落入机械司法的窠臼，打破就案论案的僵化思维，从维护人民群众根本利益角度出发，以化解核心争议为目标开展工作。最后，发挥好行政诉讼“多赢共赢”的效果，将与案件有关联的尽可能多的协调化解力量纳入到纠纷实质解决的过程中，强化与行政机关的外部互动和不同法院、同一法院不同部门之间的内部联动，以多方主体协同共治推动行政争议实质化解。

□ 记者 陈颖婷

一边是被拖欠了大半年房租的园区管理方，另一边是生存压力很大的承租企业，面对这样的情况，是“一拍两散”还是相互扶持，关系到两家企业未来大发展。为了帮扶辖区企业解忧纾困，日前，长宁公安分局天山路派出所深入践行“百万警进千万家”进企入户活动中，利用“三所联动”机制，实现一起涉企矛盾纠纷的就地化解，也让陷于经营困境的企业迎来了重生的“曙光”。

# 园区都快被拖垮了 『他们欠了许多房租』 热心『老娘舅』让『生病』企业重回成长轨道

## “三所联动”帮扶企业过难关

“我们不是不愿付房租，是这段时间确实困难，希望园方能宽限一下，让我们能渡过这段困难期。”企业负责人也有苦衷。其实，该企业虽小，但因有固定客源，还是小有盈利。奈何目前债务缠身，一时间捉襟见肘。

园区方说的理由在理，然而承租企业也确有生存的难处，难道只能“两败俱伤”？多次上门走访后，孙礼钢仔细分析现状，心里渐渐有了谱：如果民警从中“说和”，促使园区方给予支持，帮助他渡过难关也是一个不错的选择。

于是，民警又找到了园区方，他们听出了背后的“声音”。园区方也不希望企业“关门”，如果能够避免单方受损的情况下，加强彼此沟通，消除误会，从“对抗”转向协商倒也是一条出路。天山路派出所依托天山商圈“三所联动”矛盾纠纷化解机制，马上启动了双方的再次会面。这一次和之前双方的“剑拔弩张”不同，由派出所牵头，组织街道司法所和律师事务所共同入企服务，多角度、全方位地开展法治宣传引导，促使彼此消除拖欠房屋租金的误会，引导双方签订房屋租赁合同补充条款。

在多方协同沟通下，双方达成补充合同协议，首先将拖欠的租金减半优惠，其次是下个月的租金减半先付，后期再平均补差的方式，重构双方的互信互任。在调解现场，双方表示，对现在的补充条款很有信心，希望可以继续合作。

## 事后回访，为企业发展出谋划策

矛盾纠纷圆满解决，孙礼钢还是有点放心不下，企业能否真正渡过难关？他得空便“遛弯”到企业那里询问经营状况。

为了推动该企业增加业务量，逐步走向正轨，民警提出一个大胆设想，能否依托社区平台，会同街道商会在线上线下组织该企业产品品鉴和推广？同时，民警还建议企业负责人利用互联网平台扩大企业的知名度，依托电商平台展示店铺的产品，增加客户的来源。效果如何呢？“目前，该企业订单量和经营收入有了显著提高，各项经营项目也有了新目标和新期待。”孙礼钢开心地说。

为不断打造天山商圈优质的营商环境，天山路派出所全力抓好防风险、保平安、护稳定、促发展工作，实现涉企矛盾纠纷就地化解。

## 民警日常走访，矛盾纠纷初见端倪

“我们再也不能将房子出租给这个公司了，他们拖欠了许多房租，再这么下去，要把我们的园区也拖垮了。”园区负责人忧心忡忡。

前不久，社区民警孙礼钢在走访杨宅路上的一个园区时得知，园区方对于辖区内一家企业拖欠房租的行为十分不满，如今两方对立态度明显，矛盾有要激化的趋势。一向工作耐心细致的孙礼钢不敢掉以轻心，决定再走访该企业摸清事情原委。一来二去，问题浮出水面。

自今年2月起，该企业一直拖欠房屋租金，园区方找到了企业负责人协商退租及后续手续事宜，然而，企业一方并不打算退租，双方不但未能达成一致意见，反而因态度不和愈发对峙。

听来听去，公说公有理，婆说婆有理。园区方是民营企业，靠园区内企业租金盈利，目前经济压力也较大。为了留住企业，园区方已经多番实行过优抚政策，如若一味地为企业减免房租，自身的正常经营也很难长久维系。于该企业而言，因家庭债务影响，导致企业经营状况一度下滑，加上租金违约可能遭遇清场，该企业将随时面临倒闭。