

□ 记者 章炜

□ 记者 季张颖 通讯员 陈卫国

电梯维修公司为小区持续提供服务,但小区欠付电梯维修款 108 万余元,到底该找物业公司还是业主委员会?多次沟通未果,电梯公司诉至上海市宝山区人民法院,宝山泛亚调解中心作为特邀调解组织,接受法院委派进行诉前调解。近日,该调解中心成功化解了这起电梯公司与物业公司、小区业委会之间发生的商事纠纷。

物业:业委会才是付款方

经了解,自 2023 年 2 月起至 12 月,电梯公司为位于嘉定区的一小区电梯持续提供维修服务,总计提供 199 次维修,每次维修由双方签订《修理报价单》确认。电梯公司已经依约完成上述全部维修事项,但管理该小区的物业公司累计欠付维修款费 108 万余元。电梯公司已就欠款事宜多次与物业公司沟通,并于 2024 年 7 月 22 日向物业公司发送律师函,但物业公司一直拒绝沟通。该物业公司是总公司的分支机构,故该物业公司及总公司应共同承担支付义务。

调解员第一时间与当事人取得联系,并采取“背对背”的沟通方式,分别了解双方的诉求及矛盾点,并查阅了相关案件证据材料,快速厘清案件痛点,深入分析利弊,得出案件的争议焦点。

电梯维修费用究竟应当由谁来承担?物业公司称,虽然在《维修报价单》上签字的是物业公司,但小区业主委员会(以下简称“业委会”)才是实际的接受服务方,物业公司只是业委会的代理人。《住宅专项维修资金管理办法》规定,相关费用应通过小区专项维修资金支付,业委会应是最终付款方,物业公司仅承担代付款义务。物业公司的总公司负责人称,自己人在广州,不方便也不愿意参加调解。分公司管理的财产足以承担责任,请求电梯公司撤销对总公司的诉请。之后,电梯公司同意撤销对总公司的诉请。

新业委会:希望解决旧账

调解中,小区业委会表示,对维修费结算金额有异议。小区业委会称,经调查,在《修理报价单》上,物业公司签字人与电梯维修公司有关联关系,所以业委会不认可修理次数及《修理报价单》结算金额,其中在替换电梯零件的相关维修中,小区电梯总计 100 部,该零件却更换了 200 余个,不符合实际使用需求。同时,物业公司应当按照规定,提出维修方案,并将有关情况上报至业主大会、业主委员会,经业主大会通过方案后,联系有资质的电梯维修公司来处理,但物业公司的维修方案并未经业主大会通过。

由于账单较多,调解员组织双方线下现场进行对账,并当面了解

通过『商事调解+司法确认』保障各方权益 物业与业委会『扯皮』 小区电梯维修费谁出

双方诉求。电梯公司表示,如该笔应收账款无法收回,将影响公司的财务报表,因此希望快速化解纠纷,如果对方能尽快支付修理费,可以免除近 8 万元的逾期利息。业委会刚换届,新上任的业委会主任也希望把历史遗留问题尽快解决。

调解员耐心地与双方沟通,希望各退一步,电梯公司免去争议较大部分的修理费本金及近 8 万元利息,最终双方确认了修理费的结算金额并签署了调解协议。物业公司向小区业主委员会向电梯公司支付修理费 95 万元。如未按约定付款,电梯公司有权向法院申请强制执行并支付逾期利息。

【案例点评】

对于小区公共部位维修及其他工程类合同,如果施工项目在物业服务合同约定范围外,也即相关费用不应在物业费中列支的,则全体业主是费用的最终承担义务主体,需要使用小区专项维修资金或公共收益进行支付。而物业公司,作为小区的物业管理方,也经常被施工方一起诉至法院要求承担支付义务。那么,如果施工方起诉物业公司和业委会支付工程费用的,法院通常会判决哪一方承担支付义务呢?如施工合同中明确约定了费用支付主体的,则以约定为准;如未订立书面合同的,法院可能会结合工程开展情况、与施工方的对接主体、物业费用结算情况等实际情况进行判决。这种情况下,物业公司很有可能要与业委会共同承担付款义务,甚至可能要先行支付后,再向业委会追偿。

该案通过“商事调解+司法确认”的方式,高效地解决了商事纠纷,既帮助电梯公司在年底制作财务报表前快速收回了应收账款,也帮助业委会快速解决了换届前的历史遗留债务,保障了双方的合法权益,形成了非诉挺前、司法断后、多元联动的诉源治理新体系。

李老汉和老伴在居住的崇明长江农场养着 100 多头羊和若干只鸡鸭鹅。然而,畜禽多了,不仅危害到了农场的作物生长,还影响到了生态环境。近日,崇明警方在新一轮世界级生态岛建设过程中,会同人民调解委员会和律师事务所,合力调处这起因无序养殖畜禽破坏生态环境的纠纷,矛盾双方的陈年纠葛也随之化解。

崇明警方『三所联动』解决历史陈账 清澈河道浑浊恶臭 擅自搭建羊棚禽棚

老农饲养百余只畜禽

七十出头的李老汉是个地地道道的庄稼人,他和老伴在崇明长江农场养殖畜禽,这些畜禽每年都为李老汉家带来不错的收益。然而,看着长势喜人的畜禽,李老汉却开心不起来。

二十多年前,李老汉夫妇从安徽来到上海崇明谋生,遇见了在长江农场担任连队长的老林。热情的老林将李老汉夫妇安顿在连队空余房屋内,并顺便让他们帮着看护连队仓库。李老汉夫妇自是感激不尽。之后,为了生计考虑,夫妇俩利用起连队闲置的窝棚开始饲养畜禽。接下来的几年里,李老汉夫妇在农场的日子也算过得去,久而久之,一家三口便成为了长江农场事实上的住户。

2014 年 4 月,崇明农场系统深入改革,长江农场也进行了连队搬迁、房屋改造等工作,其间,农场根据相应规定,让原本不隶属于连队的李老汉一家搬出去,彼时,老林队长已退休还乡。面对这一变化,李老汉向农场提出了补偿仓库看护费、帮助市场价处理畜禽等要求。后来,在具体执行中,李老汉和农场方互相做了妥协,李老汉一家搬出原有连队房屋,由农场方协调至一废弃水闸机口居住,所饲养的畜禽随同搬迁。

机口两间房可以凑合住人,让李老汉满意的是周边环境,机口三面是空地,北侧有河道,对他饲养畜禽来说算得上是得天独厚的“牧场”。就这样,李老汉

一家搬过去后,陆续在周边的陆地上和河面上擅自搭建起羊棚、禽棚,养殖的规模不断扩大,畜禽销路也很好。夏秋两季,李老汉将羊赶至周边树林里吃草觅食;冬春季节,李老汉偷偷把羊群赶去周边的麦地里,啃食麦苗,还被农场里的人抓到过几次。以机口为中心,方圆两公里内牲畜的排泄物到处都是,空气里全是尿尿味,清澈的河道变得浑浊和恶臭,经过的路人无不捂鼻摇头。

以市场价处理畜禽

随着世界级生态岛建设的深入,有关部门对长江农场这个区域的生态问题提出了整改意见。农场方多次上门说明情况,要求李老汉夫妇连同饲养的畜禽搬出该处,李老汉则以要求补偿仓库看护费和市场价处理其畜禽为要价,采取一“拖”到底的策略。直到 2024 年 10 月,农场方向李老汉明确最后期限,要求他于 2024 年 12 月底前清场。自知理亏,但也不愿吃亏的李老汉夫妇心里隐隐着急。

就在李老汉夫妇为这些畜禽发愁之际,崇明公安分局长江派出所民警龚宇峰从农场处了解到该起矛盾纠纷,本着建设生态辖区和解决民企矛盾的目的,派出所立即启动“三所联动”机制。

调解过程中,针对李老汉的两个诉求,农场方早已了解过,此前双方自行商量搁浅,是因为李老汉对仓库看护费要价较高。农场方的意思是按照当时的工时价计费,适当加上利息,而李老汉则要求按现在的人工费讨要补偿。很明显,农场方提出的看护仓库补偿计费更合理,为使李老汉一方尽快接受清场的要求,“三所联动”机制工作人员请农场方适当考虑对方意见。最终,农场方愿意在原有的基础上再提升 10%进行补偿,李老汉也同意接受。

紧接着,工作人员对李老汉要求按市场价处理其畜禽、农场方要求李老汉尽快搬离的问题进行了协调。经充分协商,最终达成并签订协议。李老汉家即刻搬离废弃机口房屋,并拆除违章搭建的羊棚、禽棚等设施,配合农场方对该地进行环境整治工作。李老汉家所养殖的畜禽由第三方进行称重,统一收购处理,第三方收购差价由农场方及当地镇政府协商解决。农场方同意一次性补偿,当日搬离,当日支付。近日,“三所联动”机制工作人员来到现场回访,现场畜禽已售出,窝棚已清除,李老汉夫妇的补偿已到账,并已与儿子一家同住。至此,该起农场与个体之间的多年纠纷圆满解决。