

□ 记者 章炜

几年前，唐先生将自家房屋出租给老龙，老龙作为二房东又将房屋出租给他人。签约时，唐先生提前告知并要求老龙将房屋恢复至原来的布局及构造。然而，直到合同到期逾期一周后，老龙既未表示续租意愿和支付租金，也未将房屋整改恢复至原状。双方由此产生纠纷，发生争执后拨打“110”。民警将该案移交闵行区颛桥镇派出所公安司法联合调解室（下称“联调室”）进行调解。

租客索要房屋整改费用与押金

联调室受理该起纠纷后，调解员第一时间通过联系双方当事人并了解情况。唐先生将自家房屋自2021年起出租给老龙，合同于2024年3月底到期。唐先生说，双方的权利和义务都已在合同上写明，他还提前通知老龙，如合同到期不续租，须将房屋整改到原样归还且按时搬离出租屋，老龙当时并未表示有反对意见。双方在进行交接时，老龙提出整改房屋的费用要由房东支付并退还押金。

唐先生认为对方已经违约在先，押金按合同约定条款可以不退，老龙还应另外支付租房逾期违约金。现在老龙反而向其索要押金和整改费用，实在是无理要求。

老龙则辩称，房子确实不租了，房子也已经整改了，只是唐先生不满意而已，租了三年的房子也肯定恢复不到之前的样子，但是他尽力了，至于押金肯定要退还。

“面对面”“背靠背”交替调解达成协议

两人陈述完后，又面红耳赤地争吵起来，民警及调解员决定通过“背靠背”的调解方式来处理此纠纷。老龙强烈要求对方支付房屋整改的费用，声称自己是农民工，“谁都不可以拖欠农民工的血汗钱”。

民警告知，法治社会要依法办事。公共法律师也对其进行相关法规条例教育，耐心告知老龙，根据《民法典》相关规定，承租人未经出租人同意，对租赁物进行改变或者增设他物的，出租人可以请求承租人恢复原状或者赔偿损失。承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。据相关条款，唐先生提出的要求并无不当。

民警及调解员告知老龙在此纠纷当中房屋租赁期限已到，又未支付后续租金，逾期半个月未付租金已视为违约，合同内写明出租方是可以不退还押金的。至于恢复原样，原本就是合同内写清楚的，老龙作为承租人恢复原样也是义务。索要整改的费用纯属不当，如老龙

房子未恢复原样 房东不肯退押金

『三所联动』化解该起复杂纠纷

还是不接受这个现实，可以走司法程序解决。老龙一听顿时没有声音了，也知道理亏了。调解员趁热打铁，让老龙平复心情，摆正姿态。

调解员建议老龙主动给唐先生道歉。同时，老龙与唐先生协商，自己赚钱不容易，家里还有孩子要抚养，希望唐先生退还押金，至于出租房恢复原样问题他一定会尽力解决的。调解员也进行劝说和疏导，唐先生觉得对方确实不容易，表示接受老龙的提议，押金可以退还一半，但是房屋一定要恢复原样。

通过民警及调解员运用“面对面”和“背靠背”交替相结合的调解方式，悉心分析及开导老龙及唐先生，并向他们释明双方应承担的责任义务及相关法律知识。在调解员的主持下，双方签订了调解协议书。唐先生同意退还押金2500元，老龙尽最大可能将房屋恢复至原样，费用由老龙自行承担。调解员事后对双方当事人进行了回访，双方均对调解结果表示满意。

【案例点评】

这是一起典型的居住性房屋租赁合同纠纷案件。因本案主要涉及租金给付、妥善使用和保管租赁房屋、租赁期届满及时返还租赁房屋、恢复原状、押金返还等多重权利义务，案情较为复杂。在调解人员了解基本事实，厘清相关法律关系后，确定调解总体思路，围绕《民法典》等相关法律法规进行调解。

考虑到一方当事人文化程度不高，调解员主动向其释明本案所涉及的法律法规，令租客认识到，在法律层面其行为是具有一定过错的，从情理法相结合的方法论出发，多层面寻找纠纷化解的突破口。在调解过程中，调解员认真为双方分析引发本案纠纷的内在原因，采取换位思考等共情的理念，调动双方对他人难处的理解。最终，促使双方当事人就调解事宜自愿达成一致意见，充分发挥了“三所联动”定纷止争的积极作用。

□ 记者 章炜

24年前，孙家因建房需要，与邻居郭家互换了门前的一部分场地，双方签订了置换场地协议书。到了2005年，孙家计划重新浇筑自己的场地，而老郭认为，孙家的做法会侵占自己的部分场地，双方甚至因此发生激烈的肢体冲突，孙家的老丈人在此过程中受伤。近日，上海市金山区朱泾镇万联村“和万家”调解室利用“三所一庭”矛盾多元化解机制，妥善化解了一起延续20余年的矛盾。

老丈人还被打伤了 与邻居换地起矛盾

邻里矛盾二十载 几经波折终和解

从2005年开始就没再给过这笔钱，我要求孙家按每年200块的标准补交这笔费用，此后孙家要用，我每年还要涨价。”

对于老郭的要求，孙先生并不同意：“我凭什么付你钱，此前你把我老丈人打伤，就赔了两千多块钱就算解决了？老丈人的精神损失费、营养费都没和你算，你现在还要每年涨价，太黑心了！”现场法官听到孙先生的话后，表示当时双方已经签订过调解协议，协议中也明确了赔偿金额和范围，孙先生不应该将这两件事混在一起。

调解员向老郭解释，200元一年的使用权是在协议上写好的，不能说变就变，而且孙家使用这块场地只是为了进出方便，也不产生收益，让孙家补交可以，但是要涨价显然不合理。

听了法官和调解员的话，孙先生终于同意支付这笔场地的使用费，老郭也不再要求涨价。

然而，当调解员为确保矛盾彻底化解，到现场进行争议场地划分时，两家人又因如何划分的问题产生了冲突，调解工作又一次陷入僵局。几周后，老郭突然决定要在双方争议的水泥场地当中砌墙，彻底划分清楚双方的界限。

15平方米还是30平方米？双方争执不下

2024年，由于双方矛盾始终反反复复，孙先生一气之下将老郭告上法庭，法庭考虑到双方的邻里和谐，建议通过调解方式解决该案。万联村“和万家”调解室的调解员立即邀请派出所、司法所、法庭等部门开展联合调解。

在调解现场，老郭说：“当时你向我们家置换的土地可有30平方米啊，怎么到你嘴里就变成了15平方米？”孙先生反驳道：“明明我们家只要15平方米，但却被你们说成30平方米，此前打伤我老丈人的事我都还没算清楚，我看你们家分明就是想多要点钱吧。”为避免两人发生更为激烈的争执，调解员急忙安抚双方情绪：“我看了你们二十几年前签的场地置换协议，上面确实没有明确置换的面积，但是我去现场看过，大概在25平方米左右，如果你们有异议，我们现场再去测量一下。”

一波三折，最终化解矛盾

针对调解员的提议，老郭回应道：“25平方米就25平方米吧，调解员的话我肯定相信的。但按照协议，孙家应该每年给我家这块场地的使用费，但是他们

立即联系民警火速前往现场查看情况，并对老郭进行劝说：“要是这样砌墙，孙家的车就彻底没法从这走了。这样不仅会加剧双方的矛盾，也不符合村规民约的相关规定。”

“调解员，你是不知道，自打我答应了不少价的要求后，我家媳妇天天因为这事跟我吵架，说我太窝囊了。”老郭满面愁容地向调解员诉苦。于是，调解员和民警转而去开导老郭的妻子，调解员表示，两家矛盾已经20多年了，通过多部门协调，孙家终于同意继续支付场地使用费。“今天趁着大家都在，把地界划分清楚，这样也了了一桩心头事。”最终，在多部门合力劝说下，终于解开了老郭家属的心结，两家人就场地如何划分问题达成了一致，这起跨越20余年的矛盾也得以解决。

【案例点评】

农村相邻关系是常见的矛盾纠纷类型，虽然此类矛盾纠纷涉及金额不大，但是由于相邻人家往往积怨已久，又拿不出有效的证据证明，为调解工作带来不小的难度。朱泾镇万联村“和万家”调解工作室抓住纠纷化解的黄金期，同时依托派出所、司法所、法庭资源优势，通过多次协调，以理服人、以情动人，化解了这场持续20多年的邻里矛盾。