

□ 见习记者 王蔚然

高高兴兴买的新房,还没入住楼板就出现破损?近期,普陀区某街道调委会、普陀区信访矛盾纠纷调委会和普陀区某街道城管执法中队联动,合力调和纠纷,解开邻里心结。

楼板破损谁负责 双方争执久无果

前不久,陆阿姨在普陀区某街道一小区购置了一处房屋,打算作为儿子的婚房。正当陆阿姨准备好好装修一番房子时,却惊讶地发现房屋的地板上有一个4平方米左右的破损。

考虑到儿子婚期将近,陆阿姨打算先找人把“洞”给补上。谁料,装修工人在修补时无意间踩破了铺设用的木板,进而导致楼下裘阿姨家的天花板也相应破损,装修时迸出的火花也随之掉落在裘阿姨家卧室的衣橱顶部。

裘阿姨要求陆阿姨一家赶紧修复。陆阿姨对此表示,她也不知道自己刚买的房子地板上为什么会出现大“洞”。思考再三,陆阿姨和裘阿姨决定找街道调委会进行调解。调解员通过实地走访和调查,终于了解到楼板出现破损的原因。

原来,裘阿姨和陆阿姨的房屋原本是同一个房主所有,十多年前原房主为打造复式住宅,野蛮开凿了2米见方的水泥承重结构,后原房主打算分户出售,只用木板草草封堵,而陆阿姨和裘阿姨对此事毫不知情。

眼见楼板破损的由来已经被厘清,接下来便是商量应由谁来承担楼板的修复责任。经过街道调委会的努力,陆阿姨同意由她先行承担楼板的修复费用并赔偿裘阿姨的相应损失,有关费用之后再向原房主追偿。至此,陆阿姨和裘阿姨达成了口头调解协议。

然而,在协议履行过程中双方又起了争执。裘阿姨考虑到楼板为房屋承重结构,坚持要求陆阿姨聘请具有政府许可的房屋承重结构修复资质的施工企业对楼板进行修复,并在修复完成后出具相应的检测报告。陆阿姨认为,按照裘阿姨的要求对楼板进行修复所需要花费过高,她无力承担。至此,双方陷入僵局,调解协议的履行中止。

协议履行陷僵局 耐心调解巧“解铃”

一气之下,裘阿姨拨打了12345。12345工作人员考虑到楼板可能为房屋承重结构,便将此纠纷转交给街道城管执法中队进行处理。执法人员表示原房主将楼板打洞的行为确实破坏了房屋的承重结构,并口头责令有关人员对楼板进行修复。

随后,裘阿姨向普陀区信访办寻求帮助。在收到裘阿姨的求助后,区信访办将纠纷转交给普陀区

多家单位合力调和解开邻里心结 地板上惊现『大洞』 给儿子购置的婚房

信访矛盾纠纷调委会,希望可以与陆阿姨“面对面”沟通协调,但陆阿姨对此十分抗拒,并表示:“我装修自己家,怎么要为原房主的错买单?”

于是,调解员邀请律师共同做陆阿姨的“思想工作”。根据《民法典》第二百九十六条,不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。本案中,房屋的管理责任因产权变更转移给陆阿姨,陆阿姨在修缮楼板时损害了相邻的不动产权利人裘阿姨的合法权益,所以应承担相应的赔偿责任,事后陆阿姨可向原房主追偿。

经过详尽分析和耐心劝解后,陆阿姨的态度逐渐松动,但仍表示聘请具有专业资质的企业对楼板进行修复于她而言花销过高。调解员与城管执法人员取得联系。

“楼板是房屋承重结构中重要的一部分。若贪图眼前的‘小便宜’,随便找家企业来修补楼板,万一日后楼板再次损坏,这不仅将影响到楼下住户日后生活的安宁,更是对自己、对家人安全的不负责。”执法人员说道,“我们将提供具有政府许可的房屋承重结构修复资质施工企业名单,您直接联系即可。调解员与执法人员也将现场监督施工质量及安全,协助现场搬迁工作,您不用担心其他事宜。”

最终,陆阿姨表示将聘请具有专业资质的企业对楼板进行修复,并在修复完成后出具相应的检测报告。裘阿姨对此结果感到十分满意。在调解员、执法人员和律师共同的见证下,陆阿姨和裘阿姨重新签订了调解协议。至此,陆阿姨和裘阿姨化解了积怨,这场纠纷得到妥善解决。

□ 记者 章炜

2024年6月,基于对朋友的信任,老张与老李签订协议,向老李采购价值12万余元的监控电脑主机以及安装和一年的维保服务,谁知老张支付了3万多元的预付款之后,对方迟迟不肯发货。解除协议后,老李一直不退预付款,电话不接,发信息也不回,老张一气之下将对方起诉至法院。法院受理后将此案件委托给了金山区人民调解委员会(以下简称“调委会”)进行调解。

经耐心调解,一方答应分期退货款 收了预付款迟迟不发货 找朋友买监控电脑主机

电脑是公司卖的 与自己毫无关系?

调委会受理案件后,认为该案事实清楚、法律关系明确,适宜调解,便指派专职调解员进行调处。经了解,2024年6月,老张与老李签订《销售协议》。合同约定,老张向老李采购监控电脑主机两套,并提供安装及一年的维保服务,合同总价为12万余元。同时,合同还约定老张向老李支付总价的30%作为预付款,剩余货款在老张调试设备验收合格后,老张支付剩余货款。

合同签订后,老张依照约定向老李支付合同预付款37177.8元,但多次催促,老李迟迟未依照合同约定向老张交付货物。老张迫于无奈,通知老李解除销售协议,老李也予以确认解除销售协议,承诺在2024年12月20日向老张返还预付款。此后,老张多次催要,老李一直拒不支付,双方多次协商无果,矛盾不断激化。

调解当天,老张一开始拒绝沟通,他表示,要把老李告上法庭,让他身败名裂。经过调解员的安慰和引导,老张情绪才缓和下来,逐渐吐露心声,表示当初自己基于对老李的信任,才找到老李采购电脑,可老李却辜负自

己的信任,迟迟不肯发货。即便如此,老张看在和老李关系不错的份上,没有要求老李承担不按约定履行合同的过错,而是协商解除了合同,并给了他一个多月时间返还合同预付款。可距离双方约定的时间过去三个多月后,老李仍不肯退还预付货款,其间不肯接电话,发信息也不回,老张只能通过诉讼来维护自身合法权益。

调解时,老李态度很强硬,表示电脑是公司销售的,与他没有关系,让老张找公司去要钱。老张听了老李的说辞后,表示自己是跟老李签订了《销售协议》,和老李所说的公司从来没联系过,预付款也是打给了老李。

双方达成一致 欠款方分期退

为了避免矛盾激化,调解员采取“背对背”的方法分别进行沟通。调解员告诉老李,销售协议是老李和老张双方签订的,老李也没有证据证明该销售协议是公司授权委托他和老张签订的,根据《民法典》相关规定,双方签订了买卖合同,老李理应作为卖方承担相应义务。同时,调解员告诉老李,老张是基于信任,才在市场竞争如此激烈的情况下与他签订供货合同,因此要珍惜这份友情。

经调解员的耐心调解,老李也意识到了自己存在的问题,答应退还预付货款,但老李表示目前经济困难,难以一次性偿还全部预付款。调解员劝说老张要考虑老李的实际情况,一次性退还货款较为困难,按期偿还货款更为适宜。双方最终达成一致意见,老李确认尚欠老张货款37177.8元,分三个月付清;如老李未能按期足额履行款项,须另行支付违约金3600元,且老张有权就违约金及未履行款项一并向法院申请强制执行。至此,双方握手言和。后经调解员回访,双方均表示已履行完毕调解协议。

【案件点评】

本案是一起买卖合同纠纷,案件事实清楚,证据充分,诉前调解既为双方节约时间成本,降低诉讼成本,也最大程度缓和了双方矛盾。调解员通过准确把握双方的核心利益,及时引用《民法典》相关法律规定阐明老李应该承担的责任,有效打破调解僵局,随后提出切实可行的解决方案,促使双方在合理合法范围内达成一致。这里也要强调,交易双方应该诚实守信、遵守承诺,在签订契约的时候,一定要考虑周全,一旦签订就应该认真履行。