

□ 记者 章炜

近年来，经营性房屋租赁市场快速发展，“大房东”与“二房东”之间的矛盾纠纷也是层出不穷。多年前，朱女士将自己位于闵行区某小区内的两套房屋出租给小汪做二房东，此后两人因房租问题产生矛盾，曾经两次寻求调解未果。2024年9月下旬，朱女士又报警称，小汪居然砸了两套房屋，屋内分别有不同程度的损毁，还恐吓威胁她。朱女士在民警的调解下与小汪协商解除合同后，又要求小汪缴清房屋全部水电煤费用。双方到上海市闵行区颛桥派出所联调室对民事部分请求调解。

租客：我只是在拆空调

联调室接到派出所的案件移送，调解员通过认真阅卷，发现当事人双方积怨较深，随着矛盾的升级，多次报警并未解决实质性问题，为了彻底解决当事人后顾之忧，有必要启动“三所联动”进行调解，寻找问题焦点及时和办案民警、驻所律师共同分析研判，以便对症下药。

调解员开始先采用“面对面”方式开展。据了解，此前，朱女士曾通知小汪要涨房租，而小汪因合同未到期不同意涨房租，朱女士为此想要收回租房，双方因此产生矛盾。朱女士情绪激动，认为小汪打砸房屋的行为严重影响了她的后续租赁，强烈要求小汪恢复原样。而小汪则称根本不存在房屋打砸的情况，她拆除的是自己在出租屋内的物品，比如空调等。

由于双方当事人各持己见，在联调室又激烈争执起来，调解员换用“背靠背”方式调解。调解员向朱女士指出，“要想成功调解，必须双方让步，对方同意解除合同，你还可以继续寻找租客，如果继续僵持下去损失更大。”

律师也适时进行普法教育，双方的租房合同是有法律效力的契约，在未到期的前提下，一般是不可以擅自涨价或解除合同的。现在小汪已同意并解除合同，朱女士不妨也退让一些，让事情尽快了结。

三次调解平息纠纷

在调解员的不断耐心劝说下，朱女士当场表示自愿补贴300元给小汪，但要求她一次性缴清两套房产欠的水电煤费用1613元，尽快交还房子的大门钥匙，并要求小汪在民警见证下，马上搬出所有物品，以防再次发生打砸的行为。

与此同时，民警和小汪谈话，指出根据合同，她应该承担在房屋租赁期间所产生的水电煤费和房屋

因涨租问题谈不拢 「二房东」竟打砸房屋

历经三次调解，双方终于达成和解

租赁费，不交水电煤及房租费，即便上法庭也会败诉。现在双方既然都同意解除合同，而且对方也同意补偿300元，再无休止纠缠毫无意义。在民警开导下，小汪看到对方已让步并有诚意补贴300元，最终答应了房东提出的要求。历经三次调解，最终成功。

在调解员的主持下，围绕焦点问题，双方在平等自愿的基础上达成调解，双方约定朱女士放弃对小汪两套房屋损毁的赔偿责任；小汪保证停止对其家人的一切骚扰行为；小汪把大门钥匙交还；小汪同意对两套房屋的租赁费的押金不予退还（抵房费）；出租屋内，两个已拆除的空调外机和还未拆除的高低床，小汪取走时候要有警察在场；小汪承担两套房屋未结清的水电煤费用。

【案例点评】

本案看似是件很小的事情，但涉及的法律关系比较复杂。租赁案件调解的核心在于平衡双方权益，促进双方和解，实现案结事了人和的目标。调解过程中，调解员首先全面了解了案件背景和双方争议的焦点。调解员运用“背靠背”和“面对面”的调解方式对双方当事人进行引导，并灵活运用法律知识，依据相关法律规定进行调解，对双方当事人的诉求进行解读，明确双方的权利和义务。同时，积极引导换位思考，理解对方的立场和难处。通过调解，双方在理解的基础上达成协议，在调解阶段和钱款的给付阶段调解员、办案民警、律师始终跟进，真正做到案结事了，避免了直接的冲突和对立，有利于维护良好的社会关系。

□ 记者 章炜

2024年9月，来沪务工的小汪被派遣至上海一家科技有限公司(以下简称“用工单位”)担任整理包装材料操作工。同年12月，小汪在操作时不幸被卷入机器内，经司法机关鉴定，被认定为伤残1级、护理1级，终身瘫痪。家属就小汪工伤事宜向劳务派遣公司及用工单位提出补偿事宜，三方协商无果，向奉贤区金汇镇人民调解委员会申请调解。

小伙不慎被卷入机器 公司不愿作出补偿

经调解，派遣公司与用工单位均担责

险常识才导致了事故的发生。两方均声称己方无任何过失，而应由对方承担责任。双方意见分歧较大，局面几乎失控。调解员及时将双方分开，要求双方站在小汪的角度考虑问题，拿出诚意划分责任，圆满化解纠纷。由于三方情绪均较为激动，调解员及时中止了调解。

相关权益获得保障

第二次调解，调解员通过对上次的争议焦点分析和判断，决定首先进行法律宣传。调解员指出，根据《劳务派遣暂行规定》规定，派遣单位应当依法帮助劳动者申请工伤保险理赔，用工单位协助工伤认定的调查核实工作，双方应共同努力，维护小汪享有的合法权益。

经过两个多小时的相关法律宣传，派遣公司和用工单位的态度有所改变。调解员趁热打铁，强调这是一起典型的工伤案件，小汪与派遣公司存在雇佣关系，派遣公司要承担工伤的赔偿责任。同时，小汪的伤是在用工单位上班时造成的，用工单位也应当负相应的连带责任。派遣公司与用工单位双方对此都无异议，调解初步取得效果。几经磋商，用工单位和派遣单位逐渐降低姿态，表示愿意做出让步。

最终，三方达成调解。小汪的工伤保险理赔，按照法定流程由劳务派遣方全权负责，小汪配合劳务派遣方提交工伤理赔材料。用工单位愿意出于人道主义给小汪一次性补偿费用，将补偿金直接打入小汪的银行卡内。至此，一场工伤赔偿纠纷案件画上圆满句号。调解员宣读了协议书的内容后，三方当场签订了协议书，还对调解员表示由衷感谢。

【调解心得】

此案之所以得到成功调解，主要是调解员做到了以下几点：一是以情调解，取得信任。小汪是外乡人，家属担心受到不公正的待遇，调解员向他们详细讲解了调委会的性质和调解工作的原则，使其情绪得以平稳，走上合法的维权之路。二是以法析案，厘清责任。派遣公司和用工单位之所以因赔偿问题推诿扯皮，原因在于本位主义思想，缺乏以法律思维和法治方式解决问题的意识。调解员经过讲解《劳务派遣暂行规定》与《劳动法》等法律法规和政策，使双方明晰了责任，为成功调解奠定了坚实基础。三是以人为本，扶弱解困。调解委员会集中力量减轻了小汪的经济负担，主动为他一次性解决了赔偿和补偿问题，降低了维权成本。

“我就这么一个孩子”

接到调解申请后，司法所、劳动部门等多部门联动化解矛盾。第一次调解会上，小汪母亲一坐下就哭起来，表示自己老伴走得早，就这么一个儿子，这次意外事故中又不幸瘫痪，自己后半生无依无靠，还要照顾瘫痪的儿子。说着几度哽咽，调解员见状连忙安慰并递上一杯热水，耐心引导小汪母亲讲出诉求。

经了解，小汪母亲在老家只有一个月100元的农保，平常生活开支都是由儿子每月工资支撑着。现在小汪瘫痪，生活不能自理，给这个家庭带来了沉重的打击。此时，劳务派遣公司和用工单位则一言不发。

据了解，事发当日，小汪在操作设备时因机器设备卡纸，未将机器设备关停的前提下，直接进入危险设备区处理卡纸，在拔出卡纸时不幸被机器卷入设备内。用工单位相关负责人第一时间将其送至医院进行抢救。派遣公司称，事故是小汪对设备疏忽大意及操作失误造成的，而且事故发生后自己已经垫付了不少费用，现在公司一直亏损状态，也没有其他剩余资金，不愿进行人道主义补偿。另外，小汪刚入职三个月，刚过试用期。

而用工单位称派遣公司指派的工人缺乏基本的安全知识和避