

□ 记者 章炜

近年来，随着乡村振兴的深入推进，金山区农村自建房屋翻建也日渐增多。金山卫镇的村民老潘计划对自家农村自建房进行翻建，邻居老朱却颇有异议，他认为老潘翻建后的房屋可能会影响自家采光、通风，且施工过程中的噪音和灰尘也会对自家造成一定程度的干扰。老潘认为他翻修房屋是经过镇政府审批的，属于合法合理的行为。双方各执一词，矛盾逐渐激化，老朱甚至将两家门前村道出入口用竹竿堆积设置障碍，阻止施工车辆进入。无奈之下，老潘向金山区金山卫镇调解委员会（以下简称“调委会”）寻求帮助。

总层高增高1米，影响邻居房屋采光

调委会受理申请后，立即启动“三所联动”矛盾纠纷化解机制。调解员和驻村民警第一时间赶到老潘家门口，观察“路障”情况，并及时劝解老朱解除“路障”避免发生绊倒行人等安全隐患。随后，调解员和民警采用“背靠背”方式分别与老潘和老朱进行深入沟通。

老潘表示，自己的房屋年久失修，存在屋顶漏水，北侧墙体开裂渗水、电线老化、地砖起鼓等多种安全隐患，不适宜家人居住，不得不重新翻建。此次翻建，他严格按照规定办理了翻建审批手续，在宅基地范围内原拆原建，未侵占老朱家任何土地面积，老朱不应该阻挠。老朱则强调，老潘翻建后的房屋地基高度增加，层高也会增加，会遮挡自家房屋的采光，而且施工的大型机械和堆放的大量建筑材料会占据公共道路，影响村民通行，施工产生的噪音和灰尘也让他无法

忍受。

为了更准确地评估老潘翻建房屋对老朱房屋的影响，调委会利用“三所联动”机制，邀请了镇规建办、拆违办、城管等部门工作人员和熟悉村庄规划的村干部一同前往现场查看。经过实地勘查和测量，发现按老潘翻建房屋的设计方案，总层高会增高1米左右，确实会影响老朱房屋采光，尤其是在冬季，会使紧邻老潘家的房间采光时间缩短两小时。同时，老潘家门前的道路就是村道，如果不合理堆放施工物料，确实会阻碍公众通行。

当天，调解员从情理入手，讲明远亲不如近邻的重要性，通过情感上拉近双方距离，促使双方态度逐渐缓和。随后，律师对老潘进行释法说理，根据《民法典》规定，对于翻建后的房屋对老朱家采光造成影响，以及因翻建房屋需要堆放的物料影响邻里通行，老潘应该予以调整。另外，依据《大气污染防治法》《噪声污染防治法》规定，老潘家应依法及时采取有效措施降低因施工产生的灰尘污染以及噪音

污染。

承诺不再干涉邻居翻建施工

听完律师的解释，老潘仔细查阅了相关法律条文后，表示自己对法律知识了解不足，存在片面认知，愿意依法予以调整。随后，调解员也对老

及时启动『三所联动』机制 提出切实可行的调解建议

地基比隔壁高了一米 邻居设路障阻止施工

朱设置“路障”的行为进行释法说理。依据《道路交通安全法》规定，未经许可，任何单位和个人不得占用道路从事非交通活动。老朱未经相关部门许可，擅自在道路上设置障碍物，可能构成违法，况且若因私设“路障”引起行人、车辆出现安全问题，老朱责任重大。

老朱对此表示，自己考虑不周，今后绝不会冲动行事。经过调解员的耐心调解和双方的反复协商，老潘同意修改房屋翻建设计方案，将房屋层高与老朱房屋平齐，并优化屋顶设计，以保障老朱房屋的采光权。在施工过程中，如发现仍有采光影响，老潘进一步调整施工方案。老潘重新规划建筑材料堆放场地，将建筑材料堆放在自家宅基地范围内，不占用公共道路。老朱承诺不再干涉老潘的房屋翻建施工。调解员电话回访得知，老潘的房屋翻建工程顺利进行，在施工过程中，老潘也严格遵守协议约定，老朱对老潘的施工行为表示认可，双方对“三所联动”机制高效调解矛盾表示真心感谢。

【案例点评】

农村自建房翻建不是单纯的个人行为，还应该充分考虑邻居、村集体的利益。本案中老潘虽通过审批允许翻建房屋，但是房屋层高、施工噪音灰尘、物料堆放均影响了邻居的生活品质。为此，调解员、律师及时向其解读相关法律条款规定，老潘听后及时整改。同时，老朱在维权过程中采取私设“路障”等行为为切不可取，极易引发安全问题，可能构成违法。

此次调解过程中，调委会及时启动“三所联动”机制，通过实地勘查和邀请专业人士参与，准确判断纠纷的焦点问题，并提出了切实可行的调解建议。在调解过程中，调解员注重平衡双方的利益，通过合理的调解方案，既保障了老潘翻建房屋改善居住条件的合法权益，又维护了老朱的采光、通风、通行等相邻权益，为农村地区处理类似纠纷提供了可复制性经验。

“三房东”跑路了 “二房东”要收房怎么办？

经过多次调解，商铺租户最终同意直接与“二房东”重签合同

□ 记者 章炜

“我们已经支付过租金了，但‘三房东’跑路了，现在‘二房东’叫我们搬走，你说该怎么办？”在静安区曹家渡街道，两名商铺租户与“二房东”“三房东”之间因租赁纠纷产生争执而报警，派出所在接到报警后，第一时间迅速出警，平息现场矛盾纷争。

了解事情经过后，得知该起租赁纠纷是由于“三房东”违约导致，该纠纷涉及多个租赁主体且法律关系复杂，由此立即启动了“三所联动”调解机制。经过多次调解，商铺租户最终同意直接与“二房东”重签合同，也认可了新租金数额，一场纠纷得以化解。

“二房东”小李表示，他已数月未收到“三房东”的租金，但他仍按期向“大房东”支付租金。

小李经过与商铺租户的多次直接交涉，发现双方就“重建租赁关系、押金转租金、新的租金数额”等方面存在较大分歧。

小李说，他已经对“三房东”发函，通知解除房屋租赁合同，而且已经告知租户的情况下，商铺租户已经构成非法占有房屋。租户如果要继续租用房屋，应该与他重建租赁关系，如果租户不接受新租金，应该在限期内搬离。

商铺租户则表示，他们都已经如约按期向“三房东”支付过商铺租金，考虑到装修成本，搬离会承受较大经济损失。同时，由于经营状况不好，商铺租户希望“二房东”能降低租金数额。双方就此僵持不下。

依托街道法治服务中心平台，“陆斌警官工作室”会同曹家渡司法所、上海申浩律师事务所，迅速

组成了“民警+人民调解员+律师”的“三所联动”调解团开展了矛盾联动调处。上海申浩律师事务所徐兴民律师提供法律支持，就双方提供的证据进行了法律研究和分析，出具《律师意见书》，厘清了两重租赁关系及双方现在的权利义务，回应了双方所提出的争议和疑虑。

律师表示，“三房东”卷款跑路对“二房东”和商铺租户均失去合同履行能力，构成根本违约导致三方之间两重租赁关系被解除或无法履行，商铺租户依据《民法典》相关规定，有权直接与“二房东”重建租赁关系和支付相应租金。律师建议基于时间成本、执行成本、经营成本等因素，达成调解协议，是对于双方而言最具“性价比”的解决方案。

调解团多次组织矛盾双方进行协商，综合考虑事实证据、法律依据后，通过仔细斟酌起草调解协议中的

具体条款来保障双方的合法权益，找到双方都能接受的调解平衡点。

调解员耐心地倾听矛盾双方诉求，了解到双方都承受了较大经济损失后，及时安抚、悉心开导。陆警官也从“法、理、情”层层剖析，告诫矛盾双方要依法解决矛盾纠纷，切不可采用过激手段。

“三所联动”调解团在释法说理的同时，也引导当事人应保持乐观心态，积极改善经营状况。经过多次调解，商铺租户最终同意直接与“二房东”建立房屋租赁合同关系，也认可了新租金数额，双方就此签订了人民调解协议。

该起案例的顺利解决，进一步彰显了“三所联动”机制在优化法治化营商环境方面作出的积极贡献。其中一名商铺租户表示：“诉讼途径耗时耗力，‘三所联动’机制解决了我们的难题，让我们可以放心继续经营。”