

□ 记者 章炜

随着城市更新步伐加快，旧改征收工作已成为推动城市高质量发展的重要引擎。然而，其牵涉利益多元、法律关系复杂，常成为项目推进的难点。2025 年 6 月，南京西路街道陕西北路威海路零星旧改地块签约进入收尾阶段，一间不足 30 平方米的老旧房屋却因“一房双主”的争议陷入停滞——在此居住 30 余年的李阿伯坚称自己是房屋“户主”，而一家国企也主张对房屋的实际权属。这场横跨 30 年的权属纠纷，最终在司法力量的介入下，通过法律辨析与调解实现破局，为旧改工作的依法推进画上圆满句号。

“住了大半辈子的房子，凭啥说不是我的？”

南京西路街道司法所联合福民法律服务中心的专业律师，专题查阅该房屋的历史档案，倾听双方诉求。

“住了大半辈子的房子，凭啥说不是我的？”住在该房屋的李阿伯认为，自己是该房屋的“户主”和承租人，已经在该房屋中居住了超过 30 年。然而他无法提供房屋使用权的凭证，物业资料中也没有李阿伯的登记。

另一方面，一家国企在审查内部财产过程中发现，企业持有该房屋的“房屋调配单”，认为该房屋可能属于国有企业资产，主张企业才是房屋的实际“户主”。

一时间，一间不到 30 平方米的老旧房屋竟然出现了两名“户主”，究竟哪一方才是真正的使用权人？为了妥善完成最后的旧改签约，旧改工作组邀请了南京西路街道司法所帮忙，运用法律知识为双方“辨析解惑”。

司法所指出，从物业及住房部门的历史档案来看，该房屋的调配单位为企业。30 多年前，该房屋被企业分配给下属职工居住，后来该职工另外获得福利分房，该房屋即被企业收回。30 多年来，该房

屋的水电、物业收费单据上均显示，企业为费用缴纳人。

企业认为，历史档案的证明无可辩驳，况且李阿伯及其近亲属中，并无该企业职工，不可能获得该房屋的分配，因此企业才是房屋权属者。

李阿伯认为，虽然自己缺乏相关证明文件，但已经在该房屋中居住了 30 多年。该房屋的水电、物业费单据上虽然登记的缴纳人是企业，但一直是自己以企业的名义缴纳，只是没有更换过“户主”姓名。

居住权不等于所有权，证据链成关键

既然近亲属中并没有该企业的职工，那么李阿伯是如何入住该房屋 30 多年的呢？在律师的询问下，李阿伯道出了自己入住该房屋的原委：30 多年前，父亲带着一家人住该房屋，听父亲说，该房屋是父亲与该企业的一名职工“置换”而来。然而，由于父亲在十多年前去世，所谓“置换单据”和“原房屋地址”以及企业职工姓名等，均已经灭失。

李阿伯还表示，父亲在世时，由于各种原因也没有更换户主姓名，导致房屋水电、物业费用也一直是该企业名义在缴纳，30 多年

『住了30多年不算数？』 一间房为何冒出两户主 法理辨析化解居住权纠纷，破解旧改僵局

没有更换。

对此，律师根据《城市房地产管理法》及《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，对李阿伯进行了法律知识普及。虽然李阿伯述说的情况有可能发生过，但旧改征收过程中，证据材料才是能够取得社会和征收工作组信服的关键证据。此类纠纷即使起诉到法院，也遵循“谁主张谁举证”的法律原则，如果关键证据灭失，李阿伯将不得不承担“举证不能”的不利后果。

对于李阿伯提出，自己已经在该

房屋中居住 30 年的事实情况，律师也进行了法律分析，居住时间长并不代表居住者就自动成为了“户主”。根据旧改工作组的查证，李阿伯在其他区另有单位分配的住房，所以，租赁、借用该房屋等法律关系也有可能形成长时间的居住事实，但不能转化为房屋的“户主”或者“同住人”。

法律框架内寻找利益平衡点

在律师长达三个小时的单独分析下，李阿伯认识到了自己证据不足导致的结果，但情绪上依然难以接受。他认为，自己虽然在别处也有住房，但毕竟在这间市中心的房屋中居住了 30 多年。如今房屋面临旧改征收，自己需要搬离该房屋却无法获得任何补偿款，心中难以接受。

为了尽量公平、妥善地处理这起旧改纠纷，司法所组织企业和李阿伯开展调解，希望就补偿款的具体分配问题，在法律的基础上，兼顾公平公正，达成一致意见。

律师也劝导企业，虽然在证据方面，企业做到了绝对优势，但李阿伯在搬迁过程中，也需要花费一定费用。建议企业在获得征收补偿款的同时，也能兼顾李阿伯的实际情况，给予李阿伯一定的搬迁补贴。

在司法所及律师的调解下，企业同意补偿款中的 10 万元搬迁奖励费给李阿伯，用于李阿伯进行后续搬离工作。李阿伯也放下了自己的“心结”，对律师的普法表示了感谢。双方当场签订了《调解协议书》。

一个月后，该旧改地块的搬迁工作顺利完成，企业负责人送来了锦旗。该负责人表示，司法所及律师的专业服务为企业解决了资产回收的难题，降低了可能的诉讼成本，是优良法治环境的最佳体现。

【案例点评】

专业法律服务的介入是为旧改征收注入确定性、公平性的“核心保障”。面对历史遗留的权属不明、住户权益等问题，人民调解工作绝不是“和稀泥”，而是抽丝剥茧，运用法律手段确权析产，为补偿提供清晰依据，引导双方在法律框架内寻求利益平衡点，显著提升协商成功率。

拿出多年积蓄给男朋友创业 三年不还引发冲突 “三所联动”巧解“民转刑”，消融恋人感情“坚冰”

□ 记者 章炜

“就一点钱而已，你也太小气了！”2025 年 3 月，上海市宝山区张庙街道一家餐饮店内，一对恋人因创业借款纠纷发生争吵。情绪激动的女方进入厨房持菜刀挥舞，现场形势危急。男方随即报警，“三所联动”机制启动后介入处置，化解了这起由情感与经济纠葛引发的冲突。

调解团队深入了解发现，这对情侣相恋三年，感情不错。女孩为了支持男孩的创业梦想，毫不犹豫地拿出自己多年的积蓄，慷慨解

囊。她本以为这是两人共同奔向美好未来的起点，却没料到创业以失败告终。而创业失败后，男方的还款承诺却迟迟没有兑现，女孩心中的不安与日俱增，双方的矛盾也渐渐积累。

在调解现场，两人依旧被愤怒与委屈的情绪包裹，没有缓和的迹象。面对这种情况，经验丰富的调解员当机立断，决定先将二人分开，采取“隔离冷静”的方式，让双方都能平复一下激动的心情。辖区民警也十分贴心，为两人送来热腾腾的饭菜。

律师首先援引《民法典》的相关规定，详细向两人解释：情侣之间的借贷关系，由于往往碍于情面，缺乏书面凭证和明确的转账备注，一旦出现纠纷，极容易陷入款项性质认定的法律困境，到底是借款还是赠与，很难说清。

民警则严肃指出，女孩的持刀行为已触碰《治安管理处罚法》红线，警示她从受害者沦为违法者的严重后果。法律条文的清晰解读，街区书记对女孩共情的劝说，让这对情侣在冲动中找回了理性，认识到法治既是约束更是保障。

半个多月后，考虑到两人经营夜宵店的作息特点，调解团队特意选择在夜间回访。女孩告知，双方已放下心结，携手重新规划未来。

这场危机经过“三所联动”机制巧妙化解，不仅没有摧毁恋人情感，反而成为两人感情的试金石，让爱情在法治的护航下重焕生机。“三所联动”机制在该起纠纷中体现出实效，打破部门界限，整合司法专业、公安权威、调解柔性及街区法治力量，既维护了法律尊严，又守护了社会温情，为化解类似矛盾提供了可行模式。