

□ 记者 章炜

本是血脉相连的姐妹，却因房产份额分割闹得不可开交，报警十余次仍难平息矛盾。近日，金山区朱泾镇人民调解委员会依托“三所一庭”多元解纷机制，联合司法所、派出所、法庭及律师事务所组成专项化解小组，通过专业估价、法理宣讲、情感疏导三重发力，成功化解这起家庭房产纠纷，让破碎的姐妹亲情重归和睦。

亲情馈赠起波澜

事情要从一套父母留下的房产说起。王家父母双双过世后，留下一套未立遗嘱的房产，长子王强考虑到小妹王英离异无居所、身体欠佳，主动放弃继承权，定居国外的二妹王小菊也无异议，房产顺利过户至王英名下。2019 年，王小菊离异后回国，因无固定住处，她向姐姐提出同住请求，王英欣然应允，还通过公证协议赠与妹妹 40% 的房产份额，仅未及时办理房产证变更手续。

没想到，平静的生活被债务打破。回国后，王小菊涉足商业投资，不料经营不善遭遇重大亏损，不仅投入的资金血本无归，还欠下数十万元外债。债权人通过电话催收、上门交涉等方式频繁施压，让她不堪其扰。走投无路之下，王小菊将目光投向名下的 40% 房产份额，认为只有将其折算成现金才能缓解燃眉之急，于是向姐姐提出一次性支付 30 万元的要求。

而此时，姐姐的处境却难以满足这一诉求。王英之前因重病接受手术治疗，不仅耗尽了多年积蓄，术后康复还需持续支出医疗费用，经济本就十分拮据。更让她无法接受的是，她通过多家房产中介了解到，该房屋当前市场估值约 55 万

元，40% 份额折算后仅 22 万元左右，妹妹索要的 30 万元明显超出合理范围。

王英的拒绝让姐妹关系彻底破裂，从最初的口角争执，到后来的肢体推搡、摔砸物品，矛盾愈演愈烈，短短三个月内报警次数累计超过十余次。社区调解员曾五次上门调解，均因王小菊态度强硬而无果，矛盾逐渐升级。

第三方确定房产价格

鉴于纠纷的复杂性和紧迫性，镇里迅速启动“三所一庭”矛盾纠纷化解机制，由司法所统筹协调，派出所保障现场秩序，律师事务所提供专业法律支持，法庭提前介入指导，构建起“公安站出来、律所引进来、司法所亮出来、法院沉下来”的联动格局。

调解现场，姐妹俩情绪对立互不相让。王英说妹妹“恩将仇报”，赠与份额却遭无理索求；王小菊则哭诉同住期间待遇不公，与姐姐住在一个屋檐下，平日只能睡没有阳台的房间，衣服也无处可晾，双方有争执时，哥哥又会偏袒姐姐，自己是有苦无处说，“姐姐今天一定要给我现钱，否则我不会罢休。”

调解小组首先梳理争议焦点：一是房产 40% 份额的实际价值，二是款项支付的时间节点。针对估价

重病姐姐无力支付引冲突 妹妹债务压身逼要房产

『三所一庭』整合专业力量，法理交融修复亲情裂痕

分歧，调解员当即邀请第三方房产中介到场，通过实地勘查、市场比对出具专业评估报告，确认该房产四成份额市值为 22 万元，双方对此均无异议。“根据《民法典》规定，经过公证的赠与合同不可撤销，受赠人有权请求交付，但并未强制要求以现金折现方式履行。”律师现场释法明理，

既明确王小菊的合法权益，也指出其要求即刻支付 30 万元的不合理性。调解员趁热打铁，从亲情角度劝导王小菊：“姐姐当初无偿赠与份额，如今刚做完手术，筹集资金需要时间，这份姐妹情不该被债务裹挟。”经过多轮法理交融的沟通，王小菊逐渐软化态度，不再坚持即刻交割的诉求。

最终，在调解小组的见证下，姐妹俩达成一致协议：王英于协议签订一周内支付王小菊房产折价款 22 万元；王小菊收到款项后一周内搬离房屋；此次调解为一次性调处，双方之后再无涉该房产的任何争议。截至回访当日，王英已足额支付款项，王小菊顺利搬离，协议全部履行完毕，破碎的姐妹亲情得以修复。

【案例点评】

根据《民法典》第六百五十八条规定：赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同，不适用前款规定。第六百六十条又规定：经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同，赠与人不交付赠与财产的，受赠人可以请求交付。

本案中，姐姐赠与妹妹房产份额的合同已经在公证处公证，此时房产证的姓名又未得到变更，妹妹可依法要求姐姐交付。双方的主要争议在于对房产的估价不同，经过调解员的劝解，还有独立第三方对于房产价格的确定，双方最终达成了一致。在一些矛盾纠纷的化解中，调解员不仅需要掌握相关法律条文，有时候还需要向相关专业从业者进行咨询，对案件涉及的财产进行专业评估，以便能更快地解决矛盾纠纷。此次通过“三所一庭”联动，既发挥了律师的专业法律支撑、房产中介的专业评估作用，又依托调解员的情感疏导技巧，实现了“法理情”的有机统一。

(文中所涉人物均为化名)

“新物业突然涨电费，这钱我们不认”

小微企业拒缴高额欠费，“三所联动”破僵局

□ 记者 章炜

物业更替后电费计价标准“变了天”，小微企业拒缴高额欠费陷入僵局。近日，长宁区新华路街道司法所依托“三所联动”机制，成功化解一起涉及十余万元的物业电费纠纷，既保障了物业服务企业的合法权益，又为小微企业纾解了经营压力，实现“案结、事了、人和”的基层治理目标。

“我们一直按谷峰分时电价缴费，新物业突然涨价，这钱我们不能认！”位于新华路一商用大厦的酒店负责人情绪激动地表示。据悉，该酒店作为大厦长期租户，此前一直沿用原物业公司执行的谷峰分时电价模式结算电费，双方合作多年无争议。2024 年下半年，大厦物业服务企业完成更替，新物业公司入驻后，提出需按照现行电价

政策调整计费标准。

酒店方核算发现，若按新标准缴费，每月电费支出将增加近 30%，而新物业入驻以来累计产生的欠费已达十余万元。“我们是小微企业，受市场环境经营本就困难，一次性拿出这么多钱根本无力承担。”酒店负责人直言，新物业单方面变更计费方式未提前充分沟通，已构成违约，因此坚决拒绝按新标准补缴欠费。

而新物业公司则有自己的考量。“我们作为合法入驻的管理方，必须严格依照现行电价政策和行业规范执行收费，这既是对业主负责，也是规避经营风险的必要举措。”物业公司相关负责人表示，多次与酒店协商未果后，欠费问题已影响到大厦整体物业服务的正常运转，双方对立情绪日益加剧，矛盾随时可能升级。

新华路街道司法所得知纠纷情况后，第一时间启动“三所联动”矛盾纠纷化解机制，迅速组建由调解员牵头、派出所民警保障秩序、居委法律顾问提供专业支持的三人工作小组，全面介入纠纷调解。

调解初期，工作小组采取“背对背”沟通策略，分别与双方深入座谈摸清争议症结。面对酒店方的抵触情绪，调解员耐心倾听其经营困境，法律顾问则从契约履行角度释明：“物业公司依据现行政策调整计费标准具有合法性，但应履行提前告知义务；而酒店长期拒缴电费的行为已违反《民法典》第五百零九条‘全面履行合同义务’的规定，需承担相应责任。”与此同时，民警和调解员也向物业方说明小微企业的经营压力，引导其换位思考，柔性沟通比强硬催收更能解决问题，适度让利既能化解纠纷，也能提升商户满意度。

经过多轮情绪疏导和法理宣讲，双方对立态度逐渐缓和。工作小组趁热打铁组织面对面协商，针对核心争议提出“折中定价 + 分期付款”的解决方案：由物业公司在合规范围内核算成本，以略低于其主张金额但高于原谷峰电价的标准确定最终欠费总额，既保障物业基本权益，又减轻酒店缴费压力；酒店方则接受分期支付安排，分三期缴清全部欠费。法律顾问现场补充说明，该方案符合《民法典》第六条“公平原则”与第七条“诚实信用原则”，为双方权益提供法律保障。

在工作小组的见证下，酒店与新物业公司现场签署人民调解协议书，明确了欠费金额、支付时限和履约责任，双方负责人握手言和，持续数月的纠纷终于圆满化解。截至回访当日，酒店已按协议支付第一期欠费，物业公司也表示将优化后续收费沟通流程，提前与商户做好相关政策告知工作。