

□ 记者 胡蝶飞 通讯员 郑倩 王婷钰

今年年初，浦东新区三林镇尚某苑社区的凛冽寒风中，涌动着融融暖意。“多亏了法院，悬在心里五年多的大石头终于落了地！”在上海金融法院涉重点民生案件回访现场，一位居民的感慨，道出了1450户动迁居民的共同心声。这份安心的背后，是一份倾注司法智慧和多方心血的民事调解书，更是千余户家庭安家梦圆的民生答卷：困扰多年的房产证办证难题，终于有了圆满答案。

## 房产公司拖欠巨款

这起牵动千余家家庭的纠纷，源于2025年1月的一场标的额近7亿元的金融借款合同纠纷。

因某房地产开发公司未能按约偿还某银行贷款本金及利息，银行将其诉至上海金融法院，请求判令还款并要求行使对某动拆迁项目中部分动拆迁房屋的抵押权。涉案抵押物中，包含尚某苑社区1450套安置房。“两次延期后被告再次违约，本息合计已超6亿元，严重影响我行资产质量，流动性风险增加，恳请法院能够尽快判决，实现部分尚未安置分配房屋的抵押权。”原告代理人态度坚决。

“房地产市场下行，公司应收账款回笼困难，持续资金缺口让我们实在无力一次性清偿这笔贷款。”被告房地产开发公司代理人面露难色，陈述现实困难。

“案涉贷款是动迁项目前期开发所用，抵押物中已安置分配的房屋关乎千户居民安家大事，希望法院能组织双方协商解决，依法妥善处理。”被告股东受属地镇政府委托，通过被告代理人持续反馈涉案贷款违约对居民安置的影响，进一步凸显案件沉甸甸的民生分量。

金融债权的实现与千户居民安居梦相遇，如何在维护债权人合法权益与保障民生福祉之间找到精准平衡点，这成为案件主审法官顾静

面临的核心难题。“若直接判决实现未安置分配房屋的抵押权，房企经营困境加剧，整体安置规划的落实中断，居民产权证办理无法推进，影响居民对安置房屋的合法占有和使用，居民安置权受损。”她担忧道，“银行债权也可能因执行中政策限制无法对抵押物快速处置，从而陷入僵局，抵押权实现存在较大难度和不确定性，银企矛盾并未得到实质性化解，背离源头治理的司法初衷。”

反复推演利弊后，顾静坚定了调解思路：即使多方达成共识难度大，也要全力推进调解，寻求平衡各方利益的解决方案，促成原告优先涤除已安置房屋的抵押权，被告分期履约还款，实现多方共赢。

## 寻求平衡各方利益

“抵押权一旦涤除，我们的债权如何保障？”电话那头，银行代理人的焦虑溢于言表。

“原告的核心关切是债权落空，被告的现实困境是资金短缺。”顾静在与双方的多次沟通中抽丝剥茧，精准锁定矛盾症结。与此同时，在对抵押地块建筑物价值进行详细核查与精准核算时，一个关键发现成为打破僵局的突破口：即便剔除1450套安置房屋的抵押权，剩余抵押物价值仍足以覆盖案涉贷款本息。

经过专业研判，顾静开启了耐心细致的释法说理工作。她向银行

# 金融法院释法说理促成调解 七亿借款涉及1450套安置房

逐一剖析法律规定与现实利弊：“居民的安置补偿权依法优先于抵押权，即便判决执行，也无法通过处置安置房实现债权；若被告陷入诉讼僵局，更无动力寻求最优还款路径，反而会令债权实现陷入被动；而涤除安置房抵押权，不仅不影响债权保障，更能避免执行‘梗阻’，让债权实现更高效。”

转向房地产开发公司，顾静则积极引导其拿出履约诚意：“一次性清偿

确有难度，不妨考虑分期还款方案，分批涂销抵押登记。这样既能展现还款决心，也能缓解短期资金压力，更能为居民办证扫清障碍。”

一次次释法说理，一遍遍协调沟通，终于让原本对立的双方站在各自的立场上作出一定的退让，安置房抵押权解除事宜初见曙光。然而，在“先还款”还是“先解押”的关键节点，银行仍心存顾虑，不愿松口。

## 回访确认调解效果

“我们可以减免部分利息，同意分两期还款，但一旦先涤除安置房抵押权，债务人还会重视债权实现吗？失去了抵押物的担保，后续执行如何推进，我们的权益如何保障？”银行的顾虑，道出了债权人的普遍担忧。

“保障民生自然是重中之重，维护金融债权同样是司法职责所在！”顾静的回应坚定而郑重，“优先解决民生难题，绝不意味着弱化债权保护。经人民法院确认的调解协议具有强制执行效力，若对方违约，你方可直接申请强制执行。法院会全程关注协议履行进度，实时协调解决后续问题，请你们放心！”

掷地有声的承诺，动之以情、晓之以理的沟通，终于打消了银行的顾虑。“我们相信法院！在收到第一笔足额还款后，将立即注销全部已动迁安置房屋的抵押权登记。”

历经半年的不懈努力，这起涉及多方利益、牵动千户民生的复杂纠纷，终于达成各方满意的调解方案。调解书生效后，属地区、镇两级政府迅速行动，牵头组织居委、村委，积极协调产权交易所、税务等部门，专门开辟尚某苑安置房办证绿色通道，原本困扰居民多年的不动产证办理难题，在不到两个月内高效化解。

2025年8月，银行、房地产开发公司和属地镇政府的十余名代表，共同送来三面锦旗与感谢信。五个月后，顾静牵挂着案件后续，专程前往尚某苑社区回访当事人。“调解协议已经全部履行到位，近九成居民已成功领取不动产权证。”回访现场，尚某苑居委负责人与负责安置房推进工作的某集团公司代表详细介绍了后续落实情况，让顾静倍感欣慰。

# 无人机培训变更地点 “三所联动”解退费纠纷

□ 记者 陈宏光

赵先生在一次无人机展的现场向某公司报名无人机驾驶员培训课程，他当场缴纳了培训费但没有签订书面合同。报名时，工作人员承诺后续培训课程将在位于金山区的无人机基地开展。

次月，公司通知赵先生培训地点改在外区的基地，得知培训地点发生变化，赵先生明确表示不愿前往，但未提出退费。后来，教练联系赵先生预约课程，赵先生向公司提出退费的要求，公司表示需扣除30%的手续费。赵先生认为手续费过高，向金山区张堰镇“三所联动”纠纷调解室申请调解。

接到申请后，调解员第一时间介入，向纠纷双方初步了解了情况。

调解当天，赵先生强调培训地点在本区是选择该公司的核心条件，公司单方变更地点已构成根本违约，他坚决要求退费。公司的委托代理人对相关事实均予以认可，但他表示：首先，双方已形成事实上的培训服务关系，公司已为培训项目进行了前期筹备，投入了相应成本；其次，培训地点变更是由于基地合作方遭遇政策调整，属于不可抗力，公司并非故意违约，且已及时通知，并愿意提供交通补贴，尽到了合理的补救义务；最后，外区基地具备合法培训资质，场地和设备均符合无人机驾驶员培训要求，赵先生仅以地点变更为由拒绝培训并要求全额退费，公司难以接受。

结合双方陈述，调解员梳理出本案的争议焦点：一是双方未签订

书面合同，培训地点是否构成双方口头约定的核心合同义务；二是公司变更培训地点的行为是否构成违约；三是赵先生在获知地点变更后未当场提出退费，后续是否有权主张全额退费。

针对第一个焦点，调解员依据《民法典》的相关规定，确认双方之间的培训服务合同已依法成立并生效，在本区的基地培训作为公司明确承诺的内容，属于合同的核心义务。

针对第二个焦点，调解员重点就“不可抗力”的法律定义及适用范围进行了阐释：“基地合作方突发政策调整”属于经营过程中可能面临的商业合作风险，并非不可预见、不可避免的客观情形，不符合不可抗力的法定构成要件；同时，双方亦未在口头约定中明确将此类情形作为变更合同的事由。据此，公司未按承诺提供培

训场地构成违约，应承担违约责任。

针对第三个焦点，调解员指出，《最高人民法院关于审理预付式消费民事纠纷案件适用法律若干问题的解释》明确，经营者变更经营场所给消费者接受服务造成明显不便的，消费者请求解除预付式消费合同的，人民法院应予支持。赵先生获知地点变更后虽未当场提出退费，但已通过拒绝预约课程的行为明确作出不愿履行合同的意思表示，其后续提出退费主张，本质上是行使合同解除权。

在明确事实和法律的基础上，经过多次沟通协调，公司对自身存在违约表示认可，同意为赵先生办理退费，但希望扣除部分前期筹备的成本，对此赵先生也表示了理解。最终，在调解员的见证下，双方就退费事宜达成一致。