

“水滴石穿”引发“三角乱战”

调解员和法治专员联手解决一起相邻权纠纷

□法治报记者 夏天

家里遇到“水滴石穿”的糟心事，不仅是一家独愁，也容易让楼下的邻居遭受连累。最近，杨浦区新江湾城街道就有两户业主，为此产生了纠纷。这起表面上看似并不复杂的相邻权纠纷，其实背后却有大门道。

”

【事件起因】

原来，住在顶层的12楼业主，曾经在楼顶露台搭建阳光房。去年，经有关部门认定，该阳光房属于违法建筑，12楼的业主便对阳光房进行了拆除，并对拆除的露台重新进行了修复。本以为，一切都可以归于平静，没想到在拆除阳光房后，露台开始漏水，这就让11楼住户遭了殃。由于该小区每栋楼的顶层都是单户跨层结构，除了顶层的12楼，以下其余楼层都是两户人家，12楼漏水的阳台下面正对着11楼其中一户业主的客厅。

11楼业主表示，家里天花板已经被雨水泡得起皮了，夏季多雨，必须赶紧把漏水根源解决，否则损失越来越大。

12楼业主的观点则是，能理解11楼的心情，上次拆完阳光房，已经花钱进行了认真修复。当然，这回也愿意再次出部分钱进行维修。可是万一自掏腰包修补完，以后再继续漏水，是不是还会找我们呢？

此外，11楼业主还披露，听说其他楼也存在顶层漏水的现象，开发商是不是可以负责？

对此物业认为，一方面12楼业主之前建过阳光房，开发商肯定会认为是违法建筑拆除破坏了露台防水，不会轻易承认是自身问题；另一方面，房子已过保修期了，开放商应该不会管的。

【调解经过】

11楼业主的困惑，得到了街道公共法律服务站“高手”前来助阵。

3月25日，新江湾城街道某社区居委向街道公共法律服务站发出“求助信号”，希望调解员和社



资料图片

区法治专员能够参与到本小区一起因房屋漏水造成的相邻权纠纷当中，为其提供专业的法律支援。

为保证调解工作有效进行，社区法治专员和调解员联系居委干部协调时间，确保纠纷双方的业主和物业工作人员全体到场。针对各方分歧所在，社区法治专员和调解员同双方当事人、物业公司进行了逐一梳理与解释说明。法治专员和调解员表示，尽管露台靠近12楼业主房屋，但露台仍属于房屋公共部位，在房屋保修期已过的前提下，如得到相应比例业主同意，可以使用维修基金对露台漏水点进行修复。不过，考虑到12楼业主曾经搭建并拆除阳光房，12楼业主也将承担部分责任。

讲到可以使用公共维修基金，

调解员察觉到到物业工作人员面露难色，便立刻询问物业是否存在困难。经询问得知，该小区业委会尚未成立，恐怕暂时不能动用维修基金。法治专员和调解员思索片刻，提出了另外一套方案，即在业委会成立前，先通过物业和居委向相关业主发出维修基金使用征询函，征询各业主对于使用维修基金修补露台的意见，如果超过三分之二的业主同意使用维修基金，则由12楼业主先行垫付露台维修费用，待业委会成立后，再按照合法程序相关业主申请启动维修基金，如果同意的业主达不到比例，再商讨其他解决办法。方案提出后，得到了在场双方当事人和物业的认同。

座谈结束后，物业马上起草准备征询函，征询本栋楼业主意见。

在发出征询函后，21户家庭中18户居民表示了同意，远远超过三分之二，实现了预期目标。在得知征询意见结果后，居委干部马上联络法治专员和人民调解员签订后续调解协议。

最后，经双方当事人及物业管理区人员自愿协商顺利达成协议。12楼业主不仅愿意提前垫付维修费用，还主动提出承担一半维修费用，表示将尽快安排维修计划，抓紧修复渗水露台。经过人民调解员、法治专员、居委、物业多方的协调推进，整个事件总算是画上了一个圆满的句号。

【调解心得】

调解中，调解员提出的房屋维修基金是指专项用于物业保修期满后房屋共用部位、共用设备和物业管理区域公共设施的维修、更新和改造的资金，不得挪作他用。

而第二种解决方案，即通过物业和居委发出维修基金使用征询函以便动用维修基金，是因为维修基金的使用要严格遵循法律规定。按照《物权法》和自2008年2月1日起施行的《住宅专项维修资金管理暂行办法》规定，住宅专项维修资金是由全体业主缴纳的，属全体业主共同所有。一般情况下维修资金由物业所在地的房地产管理部门统一监督设立，由物业管理公司或管理单位申请支取使用。所以，要想使用维修基金，要满足以下三个条件方可向房管中心申请：一、房屋维修基金必须用于住宅公共部位和公用设施设备；二、在超过保修期限后使用；三、得到2/3以上业主的同意。而本案中，远超过三分之二的业主均同意了征询函，也说明本案的调解达成是众望所归。

托管人突然离世 卡内存款不翼而飞

闵行专调中心以绣花精神耐心调解资金托管纠纷

□法治报记者 金勇
法治报通讯员 张峥华

老太因癌症住院，将自己的银行卡、身份证等钱款、证件交给外甥保管。不料外甥突发重病离世，老太向外甥遗孀讨回证件和银行卡后，才发现所有存款几乎被取空。老太找到对方想讨回钱款，不料一直被推诿，无奈之下前往闵行专调中心寻求帮助。

调解员通过走访调查，找到了老太资金的去向，通过释法析理和耐心劝导，最终顺利化解了这起资金托管纠纷。

”

【案情】

现年86岁的李甲是一名孤老，她的弟弟李乙患有精神疾病常年住院治疗，姐弟二人都未婚嫁，相依为命，李甲一直承担着弟弟的监护责任。2006年，李甲因癌症入院手术，外甥凌某某经常接送老人就医，并时常前去医院探望李乙。因此，李甲十分信任凌某某，并在2007年将自己的银行卡和密码以及弟弟的身份证、残疾证、养老金卡甚至密码等全部委托凌某某代为保管。几年来，凌某某代替李甲照顾李乙并支付各项费用，而李甲因为信任凌某某从未查问过其保管的钱款以及使用情况。然而，天有不测风云，2015年12月凌某某突发重病离世。2016年3月李甲收到弟弟居住的精神病院的缴费催款通知，于是李甲向凌某某的遗孀李某要回了托管的身份证、银行卡等资料。经李甲到银行查询后，发现自己的存款都变成了0，而弟弟卡内的余额只有43元。之后，李甲多次联系李某，但对方多次推脱并拒绝见面商谈，李甲无奈前往闵行专调中心请求帮助。

【调解】

调解员接到该案后，立即与张

某取得了联系。然而，李某却推脱责任，称李甲姐弟俩的所有钱款均由其丈夫凌某某一人打理，她丝毫不知情。调解员随即展开了走访调查，先陪同李甲到其开户的银行查询银行卡的进出账记录，然后走访了李甲的姐姐和姐夫（即凌某某的父母），最后指导李甲前往精神病院查询弟弟各项费用总支出清单。几番走访，调解员发现了问题的关键点，2007年凌某某家买房动用了李甲银行存款的本金26万元以及利息，且这笔钱最后转入了李某的账户中；李乙养老金的总收入为36万余元，9年间弟弟在精神病院实际发生总费用为13.8万元。

在前期调查的基础上，调解员前往李某工作的地方再次与其沟通协商，并拿出收集到的转账凭证等材料，她马上转变了态度，并表示愿意配合调解。李某表示，丈夫凌某某过世前花去了上百万元的医疗费，孩子还在读中学，公婆都已90岁高龄，自己的工资收入很有限，目前无法拿出这么一大笔钱。调解员在安抚李某后，劝导她理清账目给李甲一个交代，并针对其资金困难的问题，建议李某找凌某某生前入股经营的公司协商，争取得到资金上的支持。

双方进行面对面调解之前，调解员针对精神病院催款一事，主动找到李某，希望李某先拿出4万元救急，李某对此表示同意。调解当天，李某请来凌某某生前入股公司的俞总经理，而李甲也请来了同事好友参与调解。李甲提出要求李某一次性归还43万元的诉求，但遭到了李某的拒绝，李某只同意归还30万元。双方各执一词、互不相让，调解陷入了僵局。调解员决定调整策略，采用背靠背的调解方法。调解员先找到俞总经理进行沟通，并向他出示了相关的银行单据资料，而俞经理在仔细查看后对李甲的诉求表示支持。于是，调解员请俞经理对李某作思想工作，让她能够适当让步。然后，调解员和李甲进行单独的协商，希望她能够看在凌某某多年的付出上稍微让步，更向她说明如果协商不成到法院诉讼，会产生律师费、诉讼费等，且周期较长。最后，在调解员释法析理的劝导和情理结合的疏导下，双方最终达成一致意见，并签订了调解协议。

【点评】

本案由于资金托管历时时间长，托管时双方没有任何书面交接

手续和约定，现因受托方突然急病死亡，要调查清楚托管资金的去向比较困难。本案的矛盾焦点主要在于当事人银行卡中的存款和养老金余款被转移的行为究竟与李某是否有关。

在调解这起纠纷时，调解员将以情感人贯穿于整个调解过程。从情感上说，本案的纠纷双方都非常值得同情，申请一方李甲和李乙姐弟都是孤老，他们的银行存款是一辈子的积蓄，也是今后养老的本钱；而被申请方李某中年丧偶，且家中上有老下有小，此时的她还没有从悲伤中解脱出来，却又要面对大额的还款问题，所以烦躁、不安，无法站在对方的立场思考问题。调解员主动走访、耐心安抚，细心调查、查明案情，依法有据、释法明理，情理相融、调和人心，使得双方当事人能够平心静气解开心结。而在李某一方面面临资金困难时，调解员凭借在调查中得到的信息，帮助其出谋划策，借助第三方力量，让其看到解决问题的希望，为纠纷调解的顺利进行提供了基础，也确保了调解协议资金的快速履行到位。调解员以绣花的精神，用心调查、贴心服务，使得纠纷双方化干戈为玉帛。