

关于建立健全住房和城乡建设领域矛盾纠纷多元化解工作机制的指导意见（试行）

为深入学习贯彻习近平法治思想，深入学习贯彻习近平总书记来闽考察重要讲话精神，认真落实第六次府院联席会议精神，加强人民法院、住房和城乡建设主管部门（以下简称“住建部门”）的协作配合，建立健全专业高效、有机衔接、便捷便民的住房和城乡建设领域（以下简称“住建领域”）矛盾纠纷多元化解工作机制，共同化解矛盾纠纷，保护当事人合法权益，为全省住房城乡建设高质量发展创造良好的法治环境和营商环境，结合我省实际，制定本指导意见。

一、建立健全诉调工作机制，公正高效化解矛盾纠纷

1.明确工作范围。一是涉及房屋买卖、房地产开发经营、物业服务、房屋拆迁安置补偿、建设工程施工等住建领域矛盾纠纷。二是涉及城市建设、住房保障、住房公积金管理、物业管理、房屋征收、违法建筑拆除等，依法可由住建部门调解、复议的矛盾纠纷。三是刑事案件中，依法可以和解、调解的涉及住建领域矛盾纠纷。四是其他涉及住建领域的矛盾纠纷。

2.建立健全调解组织和调解员队伍。各级住建部门要加快完善专业调解组织，有条件的，要组织和培育辖区内行业协会（学会）或其他组织成立住建领域专业调解组织。聘请人大代表、政协委员、人民陪审员、专家学者、律师、仲裁员、退休法律工作者等具备条件的个人担任调解员。人民法

院依照《最高人民法院关于人民法院特邀调解的规定》，聘请住建部门专业调解组织和调解员开展调解工作。

3.建立委托调解机制。人民法院在当事人起诉后、立案前，对案件事实清楚、双方争议不大、经评估具备调解基础的纠纷案件，积极引导当事人先行调解或由住建部门调解组织自行组织调解。当事人同意调解的，人民法院可以暂缓立案，调解时间不计入立案审查期限。案件已经立案的，人民法院在征得当事人同意后，可以委托调解组织调解或邀请特邀调解员协助调解，委托调解期限不计入审限。人民法院通过人民法院调解平台委派特邀调解组织、特邀调解员进行调解的，调解期限一般不超过 30 日；经当事人同意，可以延长期限，但最长不超过 45 日。经调解，双方当事人达成调解协议的，调解组织应当告知其可以申请撤诉。双方当事人可共同申请人民法院进行司法确认，也可以申请人民法院根据调解协议出具调解书。调解不成功的，由人民法院进行立案或继续审理。

4.做好调解协议的司法确认。诉前委派调解的，当事人签署调解协议后应按约履行，认为有必要申请司法确认的，应在调解协议生效之日起 30 日内依法向人民法院提出申请。经人民法院确认调解协议有效，一方当事人未按照协议履行的，对方当事人可向人民法院申请强制执行。诉中委托调解并达成调解协议的，由人民法院审查并制作调解书结案。

5.探索建立调解协议的担保制度。为促进矛盾纠纷的实质性化解，调解协议可以约定一方当事人提供担保或者案外

人同意为当事人提供担保，当事人或者案外人提供的担保符合民法典规定的条件时生效。案外人提供担保的，人民法院制作调解书应当列明担保人，并将调解书送交担保人。担保人不签收调解书的，不影响调解书生效。

6.建立无争议事项记载制度。当事人未达成调解协议但就相关事实没有争议的，调解组织应当及时反馈人民法院。人民法院在征得当事人同意后，可书面记载无争议事实，告知其法律后果，由当事人签署并记录在卷。在诉讼过程中，除涉及国家利益、社会公共利益和他人合法权益外，当事人无需对调解过程中已确认的无争议事实进行举证。

二、加强交流互动，积极开展矛盾纠纷多元化解工作

7.完善联席会议制度。人民法院和住建部门每年召开一次联席会议，遇有特殊情况可临时召开会议，交流开展矛盾纠纷多元化解工作情况，分析存在问题，探讨解决办法，总结推广经验。

8.建立沟通交流制度。一是人民法院和住建部门可通过专题研讨、调研等形式，研判矛盾纠纷特点，提出政策建议。二是通过发布审判白皮书、司法建议、工作建议函、典型案例等方式，推进依法行政。三是人民法院和住建部门应就住建行业相关的司法解释、政策、工作中出现的新情况新问题加强信息沟通交流。四是人民法院和住建部门可以通过联合开展调解培训、个案指导、以案释法以庭代训、法律讲座等方式，加强调解业务培训。

9.建立中立评估机制。省住建厅探索建立中立评估专家库，聘请行业专家担任中立评估员。人民法院可根据案件需要，邀请中立评估员提供专业咨询，协助出具评估报告，对判决结果进行预测，供当事人参考。当事人可根据评估意见自行和解，或者由特邀调解员进行调解。

10.建立执法司法联动制度。加大对房屋建筑和市政基础设施工程中转包、违法分包、挂靠、出借资质等违法行为打击力度，尤其是涉及串通投标等刑事犯罪情形的房屋建筑和市政基础设施工程，经终审判决认定且在行政处罚时效内的案件，人民法院应加强与同级住建部门的工作衔接，住建部门应依法采取行政处罚、纳入信用评价等举措予以查处。

三、强化保障措施，确保矛盾纠纷多元化解工作取得实效

11.加强组织建设。住建部门会同司法行政部门加强对住建领域专业调解组织的指导，制定职业道德规范、调解程序、调解规则、名册管理等制度。调解组织和调解员违反有关规定的，依据《中华人民共和国人民调解法》及时调查处理。

12.落实工作保障。住建部门和人民法院应积极争取党委和政府支持，将调解经费列入财政专项预算，纳入当地矛盾纠纷多元化解工作经费保障范围，通过“以案定补”等方式向参与委派委托调解的调解员发放补贴。会同司法行政部门对工作表现突出、成绩显著的调解组织、调解员进行表彰和奖励。住建部门可以向相关评估机构、行业协会（学会）等组织购买调解服务。调解组织对商事纠纷等可有偿调解。

13.加强宣传引导。人民法院、住建部门应加大宣传力度，广泛宣传住建领域矛盾纠纷多元化解工作机制高效、便捷的优势，引导当事人选择调解、和解、仲裁等非诉讼纠纷解决方式，依法理性表达诉求，推动住建领域矛盾纠纷在法治轨道上及时有效解决。