

许昌市中级人民法院  
许昌市信访局 许昌市司法局  
许昌市住房和城乡建设局  
许昌市自然资源和规划局  
许昌市房地产业协会

许中法〔2020〕78号

---

许昌市中级人民法院 许昌市信访局  
许昌市司法局 许昌市住房和城乡建设局  
许昌市自然资源和规划局 许昌市房地产业协会  
印发《关于建立房地产纠纷诉调对接工作  
机制的若干意见（试行）》的通知

全市各县（市、区）人民法院、全市各县（市、区）信访局、  
全市各县（市、区）司法局、全市各县（市、区）住房和  
城乡建设局、全市各县（市、区）自然资源和规划局、许昌

市房地产业协会各会员单位：

现将许昌市中级人民法院许昌市信访局许昌市司法局  
许昌市住房和城乡建设局许昌市自然资源和规划局许昌市  
房地产业协会《关于建立房地产纠纷诉调对接工作机制的若  
干意见（试行）》印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻  
执行。



2020年8月20日

**许昌市中级人民法院 许昌市信访局  
许昌市司法局 许昌市住房和城乡建设局  
许昌市自然资源和规划局 许昌市房地产业协会  
关于建立房地产纠纷诉调对接工作机制的  
若干意见（试行）**

为了落实中央关于健全多元化矛盾化解机制，促进我市房地产业的健康发展，进一步优化法治化营商环境，加强人民法院、信访局、司法局、住房和城乡建设局、自然资源和规划局、房地产业协会等在司法调解、行政调解、人民调解、行业调解在化解纠纷中的作用，整合调解合力，充分发挥房地产纠纷诉调对接中心在处理房地产纠纷中的积极作用，加强各类调解与诉讼的衔接配合，坚持把非诉讼纠纷解决机制挺在前面，构建大调解工作格局，保护房地产纠纷各方当事人的合法权益，满足人民群众多元司法需求，依据中共中央办公厅、国务院办公厅《关于完善矛盾纠纷多元化解机制的意见》《最高人民法院关于人民法院进一步深化多元化纠纷解决机制改革的意见》，中央社会管理综合治理委员会、最高人民法院、司法部、住房和城乡建设部《关于推进行业性专业性人民调解工作的指导意见》以及房地产行业监管政策等相关规定，制定本意见。

## **一、目标任务和模式定位**

**第一条 【原则目标】**以高效便捷化解房地产纠纷为原则，有效优化整合各种调解和司法资源配置，做好房地产纠纷“诉源治理”、“矛源治理”工作，从而更好地解决房地产

纠纷，促进房地产业的健康发展，营造良好的营商环境。

**第二条 【功能定位】**本意见所称诉调对接是指人民群众、房地产企业申请房地产纠纷诉调对接中心调解与房地产相关的民事、行政纠纷，具有司法调解、行政调解、人民调解、行业调解职能的各成员单位委派或委托相关调解人员参与调解的一项工作机制。

**第三条 【工作模式】**诉调对接工作采用委派调解、委托调解和联合调解等模式。

## 二、机构职能和纠纷范围

**第四条 【机构建立】**牵头单位为：市中院、市住房和城乡建设局、市房地产业协会，成员单位为：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市中院、市信访局、市司法局、市房地产业协会，成立许昌市房地产纠纷诉调对接工作协调小组，下设办公室，办公室设在市房地产业协会。市房地产业协会秘书长兼任办公室主任，负责日常工作。

许昌市房地产纠纷诉调对接工作协调小组办公室牵头建立许昌市房地产纠纷诉调对接中心，与许昌学院法学院深度合作，同时邀市律师协会、市物业管理协会、市建筑业协会、市房地产商会参与诉调对接工作，共同化解房地产纠纷。

**第五条 【督促沟通】**许昌市房地产纠纷诉调对接中心对人民法院作出的涉及房地产行业各类生效裁判文书开通绿色通道，督促房地产企业及时履行判决义务。

房地产纠纷诉调对接中心应当加强与两级法院、各成员单位的沟通联络，并及时传递房地产行业的最新监管政策和发展情况。

**第六条 【职责划分】**各成员单位分别承担相应的职责：

（一）人民法院对房地产诉调对接中心调解房地产纠纷

进行业务指导，收集涉及房地产行业的疑难问题、敏感问题及新类型案件，定期与各成员单位和房地产纠纷诉调对接中心召开联席会议，交换意见、探讨问题、推进工作。人民法院会同市司法局对房地产纠纷诉调对接中心调解员进行调解技巧、法律知识的培训，并不定期邀请调解员旁听案件审理，以增强调解员的调解能力。人民法院负责聘任特邀调解员并发放特邀调解员聘书，并做好调解协议的司法确认工作；

（二）市住房和城乡建设局负责督促指导房地产业协会、建筑业协会、房地产商会参与纠纷化解工作，加强房地产纠纷及问题楼盘治理的分析研判和政策解读，从源头上预防房地产纠纷的发生，对房地产业违约侵权问题进行专项整治，确保房地产业规范有序发展。

（三）市司法局负责指导房地产纠纷调解工作，会同人民法院共同做好调解员的培训工作，督促律师协会指导律师事务所派遣律师做好房地产纠纷调解工作；

（四）市信访局加强涉及房地产纠纷重大信访隐患等事项的分析、研判、通报工作，参与纠纷化解工作；

（五）市自然资源和规划局加强房地产纠纷的分析研判，参与纠纷化解工作。

各成员单位均安排一名本单位分管领导负责此项工作，指派一名联络员具体负责日常联络对接事务。

**第七条 【纠纷受理范围】** 房地产诉调对接中心受理与房地产有关的纠纷，主要有法院委派调解、委托调解、各成员单位委托调解及人民群众、房地产企业申请调解等。

**第八条 【纠纷类型】** 房地产诉调对接中心受理的房地产纠纷类型为：

一、民事性质的房地产纠纷：

（一）商品房预售合同纠纷；

- (二) 房产买卖纠纷;
- (三) 房产权属纠纷;
- (四) 房产赠与纠纷;
- (五) 房产继承纠纷;
- (六) 共有房产分割纠纷;
- (七) 房屋租赁纠纷;
- (八) 物业管理纠纷;
- (九) 建设工程施工合同纠纷;
- (十) 其他涉房地产纠纷。

## 二、行政性质的房地产纠纷:

- (一) 房产登记纠纷;
- (二) 拆迁纠纷;
- (三) 安置补偿纠纷;
- (四) 其他与行政执法相关的房地产纠纷。

房地产纠纷诉调对接中心成立之初, 主要处理民事性质的房地产纠纷, 随着房地产纠纷诉调对接工作机制的建立完善, 逐步拓展纠纷处理范围, 涵盖上述一、二项房地产纠纷案件。

## 三、诉调程序和 workflows

**第九条 【委派调解】** 人民法院在收到起诉状或者口头起诉之后, 案件立案前, 当事人同意调解的, 先行委派房地产纠纷诉调对接中心进行调解。

诉前如需委派调解的案件, 人民法院应按照诉前调解规定向房地产纠纷诉调对接中心出具《诉前委派调解函》, 将起诉状及证据材料的复印件随函移送。

其他成员单位需要解决的房地产纠纷, 尚未在人民法院立案的, 经当事人同意调解的, 可委派房地产纠纷诉调对接

中心进行调解。

**第十条 【立案后委托】** 人民法院在案件立案后，判决作出前，经各方当事人同意或者人民法院认为确有必要的，可以委托房地产纠纷诉调对接中心进行调解或邀请房地产纠纷诉调对接中心协助调解。

诉中需委托调解的案件应由承办业务庭室出具正式委托书。

**第十一条 【撤回委托】** 委托调解的案件，当事人一方拒绝接受调解的，人民法院应当撤回委托。

**第十二条 【不得委派或委托调解的情形】** 下列纠纷一般不得委派或委托调解：

- （一）一方当事人下落不明的纠纷；
- （二）财产权属、身份关系确认纠纷；
- （三）需要进行评估、鉴定、审计的案件纠纷；
- （四）涉及或涉嫌房地产方面犯罪的纠纷；
- （五）其他不适用于委派或委托调解的纠纷。

**第十三条 【调解协议】** 诉前委派调解的纠纷经房地产纠纷诉调对接中心调解后达成调解协议的，当事人、调解员和房地产纠纷诉调对接中心在调解协议上签字或者盖章后，调解协议具有民事合同性质。

**第十四条 【司法确认及期限】** 调解协议如需司法确认，当事人应当于一个月内向调解组织所在地基层法院或派出法庭申请司法确认。人民法院在收到确认申请后应于3日内决定是否受理，并于5日内作出是否确认的决定。确认决定书送达各方当事人后发生法律效力，一方当事人拒绝履行的，另一方当事人可以依法申请人民法院强制执行。

**第十五条 【民事调解书】** 诉前委派调解的纠纷经房地产纠纷诉调对接中心调解达成调解协议，但当事人要求人民法院出具民事调解书的，房地产纠纷诉调对接中心应当将当

事人达成的调解协议以书面形式告知有管辖权的人民法院，由人民法院立案后审查是否出具民事调解书。

**第十六条 【移交立案】**当事人不同意调解或者在调解期间内不能达成调解协议或者达成协议后一方反悔的，房地产纠纷诉调对接中心调解员应当将调解的方案、调解过程中当事人一致认可的意见、双方的分歧点等制作《诉前调解情况复函》，连同纠纷处理材料在调解结束后次日内移交人民法院立案部门。立案部门按照法律规定决定是否立案进入诉讼程序。

**第十七条 【立案及审判】**人民法院在案件立案后、判决作出前委托调解的案件，经调解达成调解协议的，房地产纠纷诉调对接中心应当出具《委托调解反馈函》，将调解结果以书面形式告知委托人民法院，委托人民法院审理后制作相应的裁判文书。

当事人不同意调解或者在调解期间不能达成调解协议的，房地产纠纷诉调对接中心应当出具《委托调解反馈函》，列明争议焦点、调解难点送交人民法院，人民法院应当依法及时审判。

**第十八条 【共同调解】**人民法院在案件立案后、判决作出前可以邀请房地产纠纷诉调对接中心共同进行调解，房地产纠纷诉调对接中心应及时安排调解员到人民法院参加调解。

**第十九条 【调解期间】**调解的期间不超过 30 日，当事人一致同意延长的情况除外。

诉讼中委托调解的上述期间，不计入审理期限。

**第二十条 【不予调解】**有下列情形之一的，人民法院不予确认调解协议效力，亦不予制作民事调解书；

- （一）违反法律、行政法规强制性规定的；
- （二）侵害国家利益、社会公共利益的；

- (三) 侵害案外人合法权益的;
- (四) 损害社会公序良俗的;
- (五) 内容不明确, 无法确认和执行的;
- (六) 调解组织、调解员强迫调解或者有其他严重违反职业道德准则的行为的;
- (七) 其他不能进行司法确认、不能出具民事调解书的情形。

#### 四、人员选任和机制保障

第二十一条 **【人员选任】** 调解员由房地产纠纷诉调对接中心聘请高校老师、房地产协会工作人员、律师、退休法官等熟悉房地产业务和纠纷处理工作的人员担任。

调解员分常驻调解员和非常驻调解员, 常驻调解员负责日常事务, 非常驻调解员采用轮换值班制。

第二十二条 **【机制保障】** 建立和健全调解员聘任、培训、考核、奖惩、退出机制, 培养专业高效化解房地产纠纷的调解员队伍。建立调解员队伍工作保障机制, 通过发放合理的办案补贴弥补交通、食宿等工作中存在的费用支出。

第二十三条 **【调解原则】** 调解员在调解房地产纠纷过程中应当依照相应的调解程序进行调解, 坚持根据纠纷的具体情况采取相应的方式进行调解工作, 在当事人平等协商、互谅互让的基础上提出纠纷解决方案, 帮助当事人自愿达成调解协议。

第二十四条 **【履行期限】** 调解员应于调解协议约定的履行期届满之日起 10 个工作日内, 对当事人进行电话回访督促当事人履行。未按期履行的, 调解员应将纠纷处理基本情况及未履行的情况以书面形式递交委托人民法院。

## 五、附则

第二十五条【诉调对接服务】房地产纠纷诉调对接中心建立网站和微信公众号，公布办公电话和电子邮箱，为人民群众和房地产企业提供“一站式”诉调对接服务，高效便捷化解房地产纠纷。

第二十六条 本意见自下发之日起施行。

- 附件：1. -----人民法院委托/委派-----调解建议书  
2. -----人民法院委托/委派-----调解建议书  
3. -----人民法院委托/委派调解函  
4. -----（调解组织）调解情况复函  
5. -----调解组织调解协议  
6. 司法确认书  
7. 调解案件情况登记表

附件 1

\_\_\_\_\_人民法院  
委托/委派\_\_\_\_\_调解建议书

\_\_\_\_\_:

法院受理你方与\_\_\_\_\_的房地产纠纷,建议由  
\_\_\_\_\_进行调解,调解具有简便、快捷、高效,修  
复矛盾,追求当事人各方利益最大化的优点。因此,建议由  
\_\_\_\_\_组织你方和\_\_\_\_\_进行调解工作。

\_\_\_\_\_人民法院

年 月 日

当事人意见: 同意由\_\_\_\_\_进行调解。

签名:

年 月 日

附件 2

\_\_\_\_\_人民法院  
委托/委派\_\_\_\_\_调解建议书

\_\_\_\_\_：

\_\_\_\_\_诉你方的\_\_\_\_\_房地产纠纷，经  
\_\_\_\_\_同意，拟由\_\_\_\_\_调解解决。调解具有  
简便、快捷、高效，修复矛盾，追求当事人各方利益最大化的  
优点。因此，如果你方也同意由\_\_\_\_\_进行调解，我  
院可以暂缓立案/将案件移送\_\_\_\_\_进行调解。

\_\_\_\_\_人民法院

年      月      日

当事人意见：同意由\_\_\_\_\_进行调解。

签名：

年      月      日

\_\_\_\_人民法院  
委托/委派调解函

字第 号

CONFIDENTIAL

本院受理原告（或上诉人）\_\_\_\_\_诉被告（或被  
上诉人）\_\_\_\_\_纠纷一案（案号为\_\_\_\_\_），  
经各方当事人同意，拟委托/委派\_\_\_\_\_进行调  
解。现将该案相关材料移送你\_\_\_\_\_。请依法主  
持调解，并及时将有关调解情况函复本院。

特此委托/委派。

\_\_\_\_人民法院  
年 月 日

- 附：1. 起诉状（答辩状）复印件
2. 主要证据材料复印件（详见清单）
3. 调解员：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_
4. 本函件一式两份，一份经审批后存档，另一份送

附件 6

## 司法确认申请书

申请人：（自然人需列明姓名、性别、出生年月日、民族、住址、公民身份证号码；法人或其他单位需列明名称、住所地、统一社会信用代码或组织机构代码、法定代表人姓名。）

请求事项：\_\_\_\_\_

确认申请人\_\_\_\_\_与\_\_\_\_\_于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日达成的……（写明调解协议名称）有效。

事实与理由：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，申请人\_\_\_\_\_与\_\_\_\_\_经\_\_\_\_\_调解组织主持调解，达成了如下调解协议：

（写明调解协议具体内容）。

申请人处于解决纠纷的目的自愿达成协议，没有恶意串通、规避法律的行为；如果因为该协议内容而给国家、集体或他人造成损害的，自愿承担相应的民事责任和其他法律责任。

附：调解协议及调解相关证明材料

申请人签字或者盖章：

年 月 日

附件 7

调解案件情况登记表

| 编号 | 法院是否立案<br>(案号) | 纠纷来源 |      |      | 受理日期 | 当事人信息 | 调解员 | 调解结果 | 司法确认情况 | 制作民事调解书情况 |
|----|----------------|------|------|------|------|-------|-----|------|--------|-----------|
|    |                | 委派调解 | 委托调解 | 申请调解 |      |       |     |      |        |           |
|    |                |      |      |      |      |       |     |      |        |           |
|    |                |      |      |      |      |       |     |      |        |           |
|    |                |      |      |      |      |       |     |      |        |           |
|    |                |      |      |      |      |       |     |      |        |           |
|    |                |      |      |      |      |       |     |      |        |           |
|    |                |      |      |      |      |       |     |      |        |           |
|    |                |      |      |      |      |       |     |      |        |           |
|    |                |      |      |      |      |       |     |      |        |           |
|    |                |      |      |      |      |       |     |      |        |           |
|    |                |      |      |      |      |       |     |      |        |           |

