

# 舟山市住建领域行政调解工作办法

(征求意见稿)

为了加强和规范住建领域行政调解工作,构建多元联动的矛盾纠纷解决机制,及时有效化解纠纷争议,促进社会和谐稳定,根据《浙江省行政调解办法》(浙政办发〔2016〕172号)、《舟山市行政调解办法》、《中共浙江省委办、浙江省政府办关于加强新时代调解工作的若干意见》等文件精神,结合本系统实际,制定本办法。

## 一、适用范围

### (一) 适用主体

市、县(区)住房和城乡建设行政主管部门和功能区建设局(以下统称“建设部门”)开展行政调解,适用本办法。法律、法规、规章另有规定的,从其规定。

### (二) 名词解释

本办法所称住建领域行政调解,是指由建设部门主持或者主导,依照法定职责和规定程序,以自愿平等为基础,以事实为依据,通过解释、沟通、说服、疏导、协商等方法,促使公民、法人或者其他组织之间以及下级建设部门与行政相对人之间(以下统称“当事人”)达成调解协议,依法化解有关住房城乡建设领域行政争议和民事纠纷的活动。

### (三) 调解范围

1. 建设部门依照相关法律、法规、规章规定,对公民、法人或者其他组织之间发生的物业服务领域、房地产市场领域、建筑领

域等与住建领域有关的民事纠纷进行调解。市建设部门可以依照相关法律、法规、规章规定对下级建设部门与公民、法人或者其他组织之间发生的行政争议进行调解。

## 2. 下列情形不适用行政调解：

(1) 人民法院、行政复议机关、仲裁机构等已经依法作出处理；

(2) 已经达成有效调解协议再次申请行政调解，或者当事人就同一事实以相似理由重复提出行政调解申请的；

(3) 申请人民调解并且已经受理的；

(4) 法律、法规、规章规定不适用行政调解的其他情形。

## 二、调解原则

### (一) 基本原则

行政调解应当遵循自愿平等、程序规范、依法合理、公平公正、高效便民的基本原则。

### (二) 禁止规定

行政调解不得向当事人收取任何费用，不得以行政调解代替行政执法，不得损害国家利益、公共利益，以及公民、法人和其他组织的合法权益。

### (三) 保障原则

1. 建设部门应当确定专门机构统筹本单位的行政调解工作，明确行政调解工作机制，组建调解员和咨询专家队伍，行政调解员具体由局履行职能的有关处室（单位）工作人员担任。

2. 建设部门可以通过向第三方购买服务等方式聘请行政调解辅助人员，保证行政调解工作正常开展。

3. 行政调解工作所需经费应列入本部门年度预算，由同级财政予以保障。

### 三、行政调解机关和行政调解参加人

#### （一）行政调解机关

1. 与住建领域有关的民事纠纷的调解，属地建设部门为行政调解机关；有关行政争议的调解由市住建局受理。

2. 建设部门收到行政调解申请后，应在7个工作日内按照下列情形区分处理：

（1）属于本部门职能范围的纠纷或争议，由受理建设部门直接办理。

（2）市住建局收到属于县（区、功能区）建设部门管理职能范围的民事纠纷调解请求，应转交县（区、功能区）建设部门受理。

（3）同一纠纷或者争议分别向两个以上有管理权限的同级建设部门提出行政调解申请的，由最先收到行政调解申请的建设部门受理。对管辖权有争议的，自行协商；协商不成的，报市住建局指定受理机关。

（4）涉及重大、复杂纠纷或争议的调解，市住建局可以决定提级受理。

#### （二）行政调解员

1. 行政调解员包括建设部门相关业务机构工作人员、聘任的第三方辅助人员。

2. 两级建设部门应建立专业调解员名录，并向社会公布。

3. 行政调解一般由1名行政调解员主持调解，重大疑难复杂的争议纠纷可以由2名以上行政调解员组织调解。

4. 行政调解员有下列情形之一的，应当主动回避；不主动回避的，当事人有权申请其回避：

(1) 与本纠纷或争议有利害关系的；

(2) 与本纠纷或争议的当事人、第三人或者其代理人有利害关系的；

(3) 存在其他可能影响公正调解情形的。

5. 建设部门可以邀请人大代表、政协委员、共享法庭法官、人民调解员、行政执法监督员、律师以及行政争议发生地街道或社区工作人员和群众代表作为特邀调解员参加调解。

### (三) 行政调解参加人

1. 与行政调解范围内有关民事纠纷或行政争议有利害关系的公民、法人或者其他组织，为行政调解当事人；可以向行政调解机关申请行政调解，并应当按时参加调解。

2. 其他公民、法人或者其他组织认为其与行政调解民事纠纷或行政争议有法律上利害关系的，可以向行政调解机关申请作为第三人参加调解。调解结果与其他公民、法人或者其他组织有法律上利害关系的，行政调解机关可以通知其作为第三人参加调解。

3. 当事人、第三人可以委托 1 至 2 名代理人参加调解。当事人、第三人委托代理人的，应当向行政调解机关提交授权委托书。授权委托书应当载明委托事项、权限和期限。当事人不能参加调解的，经其特别授权，可以由其委托代理人参加调解，达成调解协议，可由委托代理人签名。

4. 一方当事人人数超过 5 人的，应当推选代表，代表人数不超过 5 人。

5. 当事人在行政调解活动中享有下列权利：

- (1) 自主表达意愿、自愿达成调解协议；
- (2) 委托代理人参与调解；
- (3) 要求公开或者不公开进行调解；
- (4) 接受调解、拒绝调解或者要求中止、终止调解；
- (5) 依法申请有关行政调解员回避；
- (6) 法律、法规、规章规定的其他权利。

6. 当事人在行政调解活动中应当履行下列义务：

- (1) 如实陈述纠纷或者争议事实并提交有关证据；
- (2) 遵守调解秩序，尊重行政调解员；
- (3) 尊重对方当事人行使权利；
- (4) 自觉全面履行达成的调解协议；
- (5) 法律、法规、规章规定的其他义务。

7. 行政调解机关在征得当事人同意后，可以邀请有关单位、专家或者其他相关人员参与调解。

#### 四、行政调解程序

##### (一) 申请

1. 申请行政调解应当符合下列条件：

- (1) 有明确的当事人；
- (2) 与申请调解的纠纷或争议有直接利害关系；
- (3) 有明确具体的调解请求、事实和理由；
- (4) 属于行政调解的范围和行政调解机关的职责范围。

2. 申请行政调解，可以书面申请，也可以口头申请；一般以书面申请为主。

3. 书面申请的，可以采取当面递交、邮寄或者传真等方式提出。申请书应当载明下列事项：

(1) 申请人及对方当事人的基本情况，包括当事人的姓名、性别、年龄、身份证号码、职业、工作单位、住所、联系方式，法人或者其他组织的名称、住所和法定代表人或者主要负责人的姓名、职务、联系方式；

(2) 调解请求及事实和理由；

(3) 相关证据目录或者名称；

(4) 申请人的签名或者盖章；

(5) 申请日期。

4. 书面申请存在困难的，可以口头申请。口头申请的，建设部门应当依照前款规定的事项，当场制作行政调解申请笔录交申请人核对或向申请人宣读，并由申请人签字确认。

5. 建设部门在履行行政管理职责过程中发现纠纷或争议，认为需要主动组织调解的，经征得当事人同意，可以主动组织调解；具备当场调解条件的，工作人员可以当场启动调解，并应当将相关调解情况记录在案。

## (二) 受理

1. 建设部门收到行政调解申请后，应当予以登记，自收到申请之日起5个工作日内进行审查并征求其他当事人的意见，符合申请条件且其他当事人同意行政调解的，应当受理并向当事人发送行政调解受理通知书；不符合申请条件或者其他当事人不同意调解的，决定不予受理，书面告知申请人，并说明理由。

2. 行政调解申请材料不齐全或者表述不清楚的，建设部门可

以当场或者自收到申请之日起5个工作日内一次性告知申请人补正。无正当理由逾期不补正的，视为申请人放弃行政调解申请。

3. 法律、法规和规章对行政调解受理期限另有规定的，从其规定。

### （三）调解

1. 建设部门受理申请或者经当事人同意主动组织调解的，应当于行政调解3个工作日前将行政调解的时间、地点和调解员等事项书面告知行政调解参加人，并告知当事人享有申请回避的权利。

2. 对重大复杂争议或者纠纷的行政调解，可以采取听证、现场调查、召开协调会等方式进行调解。经当事人同意，行政调解可以采取网络视频方式进行，并对调解过程予以记录。

3. 行政调解开始时，行政调解员应当核对行政调解参加人身份，宣布行政调解纪律，告知当事人依法享有的权利和履行的义务，询问当事人是否提出回避申请。当事人申请回避的，建设部门应当及时作出是否回避的决定。决定回避的，应当及时更换行政调解员；决定不予回避的，应当向当事人说明理由。

4. 行政调解员调解纠纷或者争议，应当保持客观中立，不得偏袒、包庇一方当事人；应当听取当事人的陈述、申辩和质证，向当事人释明有关法律、法规、规章和政策，在厘清事实、明法析理的基础上，引导当事人自愿达成调解协议。

5. 当事人应当向行政调解员如实提供证据；必要时，建设部门可以自行调查取证。行政调解涉及专门事项需要检测、检验、检疫、鉴定的，当事人可以协商共同委托专门机构进行，费用由当事人协商承担。检测、检验、检疫、技术鉴定所用时间不计入行政调

解期限。

6. 行政调解中出现下列情形之一的，行政调解中止：

(1) 当事人一方因正当理由或者对方当事人认可的理由，暂时不能参加调解或者中途要求暂停调解的；

(2) 发生不可抗力情况和意外事件的；

(3) 需要中止调解的其他情形。中止时间不计入调解期限。

中止、恢复行政调解的，建设部门应当书面告知有关当事人。

7. 行政调解中出现下列情形之一的，建设部门应当终止调解：

(1) 当事人要求终止调解或者调解期限届满未达成调解协议的；

(2) 当事人无正当理由，缺席或者中途退出调解的；

(3) 民事纠纷行政调解结果涉及第三人承担责任，第三人不同意的；

(4) 当事人在调解过程中就纠纷或者争议申请人民调解、提起诉讼、申请复议或者申请仲裁的；

(5) 公民死亡或者法人、其他组织终止，无权利义务承受人或者权利义务承受人放弃行政调解的；

(6) 需要终止调解的其他情形。行政调解终止的，建设部门应当制作行政调解终止通知书或者记录在案。调解终止后，当事人就同一事实再次提出行政调解申请的，不予受理。

8. 建设部门调解纠纷或者争议，应当自受理之日起 30 日内调解终结；情况复杂或者有其他特殊情形的，经建设部门负责人批准可以适当延长并告知当事人，但延长期限最多不超过 30 日。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

#### （四）结案

1. 经调解达成协议的，建设部门应当制作行政调解协议书。

2. 行政调解协议书应当载明下列事项：

（1）当事人、第三人及委托代理人的基本情况；

（2）争议事项及调解请求；

（3）调解协议内容、履行的方式和期限；

（4）其他约定事项。

3. 行政调解协议书应当由当事人签名、盖章，加盖建设部门印章，并送达至当事人。

4. 行政调解协议书自当事人签名或者盖章之日起生效。当事人另有约定的除外。

5. 行政调解民事纠纷，需由第三人承担责任的，应当经其书面同意。

6. 行政调解协议对当事人具有法律约束力，当事人应当按照协议履行义务。

7. 对有关民事纠纷经行政调解达成调解协议的，当事人均认为有必要的，可以自调解协议生效之日起30日内，共同向有管辖权的人民法院申请司法确认。经人民法院裁定有效的行政调解协议，一方当事人拒绝履行或者未全部履行的，对方当事人可以依法申请人民法院强制执行。

8. 对有关民事纠纷经行政调解达成调解协议的，当事人可以依法申请公证。经公证的以给付为内容并载明债务人愿意接受强制执行承诺的行政调解协议，一方当事人不履行或者不适当履行的，对方当事人可以依法向有管辖权的人民法院申请执行。

9. 以金钱或者有价证券给付为内容的有关民事纠纷的行政调解协议，债权人可以依法向人民法院申请支付令。

#### （五）归档

1. 建设部门应当建立行政调解档案管理制度。按照“一案一档”的原则，将记载调解申请、受理、过程、协议等内容的相关材料装订成册，及时立卷归档。

2. 建设部门应当建立行政调解统计分析制度，定期对行政调解案件量、争议纠纷类型、结案方式等情况进行统计分析，及时向本级司法行政部门报送，并纳入年度法治政府建设情况报告。

### 五、法律责任

（一）建设部门违反本办法规定，不履行、违法履行或者不当履行行政调解职责的，由上级建设部门责令改正；造成严重后果的，由有关机关依法追究法律责任。

（二）行政调解员有下列行为之一的，由其所在单位责令改正；情节严重的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

1. 徇私舞弊，偏袒一方当事人的；
2. 压制、侮辱、打击报复当事人的；
3. 索取、收受财物或者牟取其他不正当利益的；
4. 泄露在行政调解过程中知悉的国家秘密、商业秘密或者个人隐私的；
5. 怠于履行行政调解职责，久拖不调的；
6. 对当事人态度恶劣且造成不良影响的；
7. 其他影响公正调解或者损害当事人合法权益的行为。

（三）当事人、第三人违反本办法规定，有下列行为之一的，

应当给予批评教育；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

1. 辱骂、威胁、殴打行政调解员或者其他行政调解参与人的；
2. 扰乱行政调解秩序的；
3. 伪造证据材料的；
4. 其他干扰、阻挠行政调解的行为。

## 六、附则

（一）本办法所称的“以上”，包括本数；所称的“超过”，不包括本数。

（二）本办法自 2023 年 月 日起施行。