

百年老屋拆迁,房客“钉”着不走

几十年的“租赁纠纷”用情理法化解了

本报记者 陈岚 通讯员 肖叶美



事件
聚焦

两代世交几十年 老屋缘何起纠纷

李、俞两家人的渊源,得从解放前说起。俞家在嘉兴闸前街有一套临河建造的三进房屋,砖木混合结构,带一个小院子,是典型的江南老屋。

两家交好的时候,纠纷的主人公俞根林和李百隆都还没有出生。当时的房主是俞根林的父母,他们将部分房间出租给了李百隆父母。两家口头约定,俞父每月向李家象征性地收取一点房租。

多年来,两户人家相处和睦,李、俞两家的下一代都在这个老屋中出生。

岁月流逝,老房子日渐破损,不再适合居住。上世纪80年代,俞父带着一家老小搬出了老屋。

出于安全考虑,俞家也多次让李家搬出去。但是李家没有其他的住房,他们选择继续住在老屋里。打那以后,俞家再没有向李家收取过房租。

之后的几十年里,李百隆的两个姐姐相继出嫁,父母先后离世。如今,风雨飘摇的老屋里,只剩下年近七旬的李百隆独居。因为腿脚有残疾,李百隆平时的生活靠两个姐姐照料。

这些年来,每到刮风下雨的日子,俞根林就提心吊胆,担心自己家年久失修的老房子会不会倒塌,会不会把独居的李百隆压在里头。

直到2007年,俞根林觉得这个问题终于能解决了——老房子被列入了征地拆迁规划。

在征迁协议上签下了自己的名字后,俞根林便通知李百隆搬离。可是7年过去了,李百隆依旧居住在老屋里。

“因为一直不能给拆迁公司交房,60多万元的补偿款我一直拿不到。但看着李百隆一个人,又是残疾人,也挺可怜的,想想儿时的情谊,我也就没有强要他搬。但是现在这个房子成了危房,继续居住安全隐患实在太大了。”

思来想去,俞根林找到解放街道调委会寻求帮助。

做足功课有备而来 危房当中展开调解

考虑到李百隆腿脚不便,街道调解员毛云飞叫上了航明社区调解员蔡庆吉,一起上门了解沟通。

“其实这些年,社区也试着调解很多次了,但都没有成功。李百隆和他的两个姐姐都认为,这房子是俞父租给自己家使用的,俞根林没有权利不让住。”找到了问题的症结点,毛云飞做起了功课。他查阅了房屋租赁相关法律,并咨询了社区法律顾问,心里有底后,召集双方到老屋里调解。

这天,毛云飞和其他调解人员一起来到闸前街,入眼的都是破旧老屋,有些墙体倾斜,有些屋顶已掉落。有的人家怕流浪汉进去住有危险,索性把大门用砖头砌起来封住了。俞根林提醒大家,要走在路的中间,因为路两边房子的瓦片、木头等随时都会掉下来。

俞家的老房子位于闸前街中段,邻居们早已搬走了。老房子原本和左右房屋贴合的墙壁,因为倾斜而出现了大裂缝,窗户摇摇欲坠。走进房子内部,光线昏暗,木质楼梯用几根木头顶着。李百隆的卧室在二楼,他每天都要攀爬这个随时可能倒塌的楼梯。

毛云飞就俞家的要求和继续居住的危险性与李百隆进行了沟通。可李百隆一口咬定,这个房子是俞父租给他家的,俞根林没有权利要求他搬出去。

毛云飞有备而来,摊开工作笔记,做起了解释。“当年只是一个口头约定,房东可以随时解除合同的。俞父几次让你们搬离,其实就是解除合同的表示了。而且法律上,租赁合同不超过20年。这么多年,俞家也一直没有再收过你们的房租。所以事实上,你们两家已不存在租赁关系了。俞根林现在是房屋产权的所有人,他当然有权利要求你搬离。”

自知理亏同意搬离 没有住房一切成空

意识到自己的观点站不住,李家的态度有了些许缓和。但是新的问题又出现了。

姐姐李爱玲说:“我们也想让弟弟搬走,可他一个人实在没有地方住,平时就靠1000多元的退休工资生活。如果租房

风雨飘摇的百年老屋,7年前就被列入拆迁规划。房东为何放着几十万元的拆迁赔偿款迟迟不领?住户又为什么要冒着生命危险“钉”在危房里头?

嘉兴南湖区解放街道人民调解员毛云飞前阵子接手了这样一桩纠纷。在听取了双方的苦衷后,毛云飞决定一帮到底。

子的话,就没有钱吃饭了。”

此时,俞根林的一句话又让调解陷入僵局。“你们不搬走根本不是因为没地方住,而是想要拿一套房子!”

这下,李家人的情绪又被点燃了。“既然你们认为我们要房子的话,那我们就不搬了,就让弟弟一直住在这里吧!”

俞根林一听,也激动了起来。“你们以为这是为弟弟好啊,你们这是在拿他的命换房子!”

看着两家越来越浓的火药味,毛云飞决定暂停调解,让两家冷静一下。

“俞根林说这话,肯定是有原因的,需要好好了解清楚。”于是,两次调解的间隙,毛云飞联系了当年的拆迁公司。

原来,在2007年该房纳入征迁规划后,李家的确提出过要拿一套房子的要求。后来考虑到李百隆确实生活困难,拆迁公司在城南安排了一套住房供他居住。但李家拒绝了,理由是距离太远,不方便两个姐姐照顾弟弟。之后,拆迁公司便不再考虑李家的要求。

毛云飞思量着:“看来,要彻底解决这个纠纷,前提是给李百隆找到一个安身之处。”

第二次调解的现场,毛云飞向两家表示,不管是要继续住还是要分一套房子,都是没有依据的。考虑到李百隆的实际困难,房东一方应该给他一段时间找房子。同时,调解员也表示会积极帮他物色一个合适的住处。

听着调解员有条理的分析,李俞两家都表示了认同。

调解中途又起波折 及时说明冰释前嫌

后来,毛云飞把李百隆的住房困难向街道领导做了汇报。街道领导立即联系了社区和拆迁公司进行协商。在街道和社区干部的陪同下,拆迁公司工作人员对老房子的现实状况进行了实地查看。

在几方的共同努力下,大家终于在李百隆两个姐姐家附近找到了一套安置房。

“这个房子属于拆迁公司所有。出于照顾残疾人的考虑,拆迁公司同意以低于市场租金的价格租给李百隆居住使用至百年。”

李百隆和两个姐姐看房后对房子很满意,并表示等人住手续办好后就搬离俞家老屋。

事情进展到这里,又来了一个戏剧化的转折——就在李家看好新住房后,他们收到了一张法院的传票。“我们都同意搬了,俞根林为什么还要去告我们?”

毛云飞立即联系了房东俞根林。

“其实我也不是真的要和李家打官司,真要打官司的话7年前就打了。”俞根林解释说,“我就是怕万一房子塌下来出个什么意外,李家两个姐姐来找我要赔偿,那我这点补偿款还不够赔的。起诉是为了表个态,表明不是我同意他们住的。”

了解俞根林的想法后,毛云飞笑着将新住房的事情进展作了说明。俞根林一听,拍着大腿说:“哎呦老毛啊,你怎么不早说啊,我这就去撤诉。”

于是,就在几天前,李、俞两家来到街道调委会,签定了调解协议。俞家不收取李家住了这些年的房租,李家自己办理新住房的人住手续并承担相应费用。双方约定,李百隆在9月10日前搬离老屋,房屋腾退后钥匙交给毛云飞。

至此,一场历时弥久的“租赁”纠纷终于落幕。李百隆的晚年居住安全有了保障,俞根林也不用再提心吊胆。这幢饱经沧桑的百年老屋终于卸下了它的使命。(文中当事人除调解员外均为化名)

本栏目欢迎大家提供新闻线索,如果您有线索,请发至电子邮箱:zjfbhsl@126.com。

租赁关系已不存在 强住构成非法侵占

当年俞父未采取书面形式,而是口头同意将房屋出租给了李父。根据《合同法》的规定,该租赁关系可以视为不定期租赁。当事人对租赁期限没有约定或约定不明确,可以随时解除合同,但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。

当年因为房屋的安全问题,俞父多次要求李家搬离,并不再收取房租,这可以视为俞父解除租赁合同的意思表达。

而且法律规定租赁期限不得超过20年,自俞父要求李家搬离至今也已不止20年了,之后双方没有续签过租赁协议。因此,李、俞两家已不存在租赁关系,李百隆居住在该房中实际上已构成了非法侵占。



和事佬
有话说

