

祖宅产权所属不明 子孙继承一堆麻烦

看调解员灵活应对化解10年难题

本报记者 陈赛男 通讯员 杨雁



事件
聚焦

产权不明“祖宅”无法继承

魏大伯原是杭州市下城区潮鸣小区的一个老住户,家里有着一套年代颇久的“祖宅”。临街而建,因为地理位置优越,夫妻俩经营了一家店面,生意一直很不错。如今,魏大伯一家已经四世同堂,一家人的日子过得倒也自在。

2003年,因为旧城改造,魏大伯家里的“祖宅”被列入征迁范围。根据当时的征迁政策,魏大伯家这套建筑面积为154多平方米的老房子,按照产权调换,分到了3套安置房,其中一个小套为营业用房,这对于人口众多的魏大伯一家来说也算是一件喜事。

2007年,魏大伯一家被动员搬迁出原住处,住进了开发商安排的过渡房内。原本以为等到安置房建好后,一家人就可以搬进新房,可是就在邻居们纷纷安置妥当的时候,魏大伯一家却遇到了难题。

根据房产档案记载,魏大伯家的老房子所有权人为魏大伯的爷爷。爷爷有6个子女,这些年来早已经搬离老房子,各自成家立业,平时少有联系,只有大儿子一家,也就是魏大伯的父亲仍住在老房子里。因为爷爷去世后,没有留下任何遗嘱,房屋的所有权也迟迟没有变动。于是,在大家的默认下,老房子一直由魏大伯一家居住着。

这次老房子拆迁,历史遗留的房屋产权问题就带来了麻烦。因为老房子的所有权人已经去世,开发商无法给魏大伯办理交房手续。在多次沟通无果后,魏大伯一家不得不继续住在过渡房内。简陋的过渡房,让魏大伯一家的生活质量明显下降。

为了解决魏大伯的难题,相关职能部门多次组织协商,但作为老房子合法继承人,魏大伯父亲的6个兄弟姐妹分散在各地,对安置房的分配始终无法形成统一意见,甚至要求按继承人人数的份额分套安置。这一要求显然不符合房屋拆迁补偿安置的相关规定,被开发商一口拒绝。于是,魏大伯的拆迁安置问题只能再次搁置。

2008年,魏大伯等人与开发商再次通过仲裁解决拆迁安置问题,但终因无法达成一致意见而告终。随后几年,魏大伯又通过多个渠道与开发商进行协商,同样因为家庭内部问题不了了之,魏大伯始终无法办理产权调换安置手续,这一拖就是10年。这3套安置房也因此成了魏大伯的“心头病”。

灵活调解 实现拆迁双赢

这些年来,随着年龄的不断增长,魏大伯经营的店面早已随着拆迁而关门,加上过渡房的环境实在差,一家人的生活也越发困难。

为了治好魏大伯的“心头病”,今年3月份,潮鸣街道人民调解委员会“老李调解室”受理了该案件,开始新一轮的调解工作。

接手魏大伯的案件后,“老李调解室”的掌门人李海明详细梳理了魏大伯案件的来龙去脉,收集了这些年所有的协商材料,整理出厚厚一沓案卷。

“现在最迫切的问题就是解决魏大伯的住房问题。”认真看完所有材料后,李海明分析了多年来双方矛盾的焦点,心里有了自己的调解方案。

“不管怎么样,你既然拆了他的房子,就得安置好他。老人年纪这么大了,总不能一直住在过渡房里。”在与开发商的沟通过程中,李海明分析说,目前3套安置房无法按时办理产权调换安置手续,已经空置了10年,还得另外提供一套住房用于过渡,这对于开发商来说,成本也不小。这一番话说到了开发商的心里,使得后期的调解也顺畅了不少。

“既然房屋所有权继承问题,魏大伯等共有人目前无法协商一致,考虑到老房子使用人魏大伯一家的实际困难,是不是可以先转让给魏大伯其中一套安置房的居住权,作为过渡使用。”李海明还建议,为了保障魏大伯的晚年生活,将其中一套经营用房以一定的价格,转让给魏大伯使用。如此一来,不仅可以让魏大伯住进自己的安置房,开发商也可以因此处置原来的过渡房,是一个“双赢”的结果。

至于剩下的另一套安置房,李海明建议,为了确保其他继承人的合法权益,可以等到办理完房屋所有权继承手续后,再由开发商与房屋所有权人办理上述两套安置房的资金结算及交房手续。

如何确定被拆迁房屋所有权的继承问题,李海明坦



12月的午后,正是难得的清闲时光。62岁的魏大伯虽已早早退休,但这段时间却比往日更加忙碌了,因为他得时时盯着自家新房子装修的进度。眼看着新房一天天的变化,忙碌的魏大伯心里高兴得紧,因为这一天,他已经盼了10年。

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。

言,因为魏大伯与其他家庭成员各执己见,调解无法达成统一意见,不妨由魏大伯负责会同其他家庭成员按继承程序的有关规定,通过法律途径自行解决。

因为权衡了各方权益,这一方案很快得到矛盾双方的认可,也获得其他合法继承人的赞同。但此时魏大伯一家提出的高昂补偿费再次让调解陷入僵局。

在魏大伯的补偿清单里,租房补贴、店面拆除的损失、房屋拆迁、装修等一系列费用,总计100多万元。对于这些费用,开发商显然无法认可。

于是,李海明根据拆迁安置条例,认真真给魏大伯算了笔账,包括过渡费、停业费,甚至包括被拆迁房屋装修及附属物补偿费,列出了详细的清单,最终让魏大伯心服口服。

今年9月份,魏大伯与开发商终于就这起长达10年的房屋拆迁安置事项达成统一意见,并签订调解协议书。

如今,拖了10年的麻烦事解决了,魏大伯每天都有了好心情,闲暇的时候就到新房子里转转,看看装修进度,等着装修一新后搬进新居。而另一套经营用房也已经顺利出租出去,每个月有了固定的租金收入,真正实现了“老有所养”。

房屋所有权继承不可一拖再拖

本案涉及的纠纷是历史遗留问题,因为涉案人员较多、历时较长、原因复杂,为后期的房屋所有权继承问题带来麻烦。而且这样的问题,很可能随着时间的推移,牵涉的人员会越来越多,带来更大的解决难度。

日常生活中,这类老房子的所有权问题并不少见。浙江中铭律师事务所律师柳沛表示,本案中,魏大伯后期需要确定被拆迁房屋所有权的继承问题,首先要提供爷爷作为房屋所有权人的相关证据,并确定爷爷有6个子女作为合法继承人。随后可以父亲监护人的身份,将父亲的其他5个兄弟姐妹作为被告,向房屋所在地人民法院提起遗产继承纠纷的诉讼。

柳沛律师同时提醒,涉及老房子的所有权问题,建议居住者尽早办理房产证,或者通过诉讼途径尽早将遗产进行分配,这也是对居住者权益的保障。如果通过协商,部分继承人愿意放弃继承,不妨去公证处办理放弃遗产继承权公证。

杭州市钱塘公证处的公证员阮啸认为,本案是一个典型的因上一代人没有及时办理继承手续而给下一代人造成的难题。实践中遇到类似的房屋所有权问题,为免除后顾之忧,不妨尽早办理继承手续。

(文中当事人除调解员、律师和公证员外,均为化名)



律师
有话说



和事佬
上阵