

你出地我出钱合作建房,遇征迁麻烦来了

调解员提醒:打政策擦边球的联建房“后遗症”多

本报记者 陈赛男 通讯员 姚飞翔



事件
聚焦

亲戚联手建新房 一朝征迁起矛盾

淳安县文昌镇的赵宇和左口乡的钱强是一对连襟,两家人相处还算融洽。

钱强的老家比较偏远,地理环境较差,交通非常不便。这几年,钱强赚了钱,就想着给家里建套新房子,但不愿继续留在老家。

赵宇的老家靠近公路边,交通方便,离县城也很近。可是,赵宇经济条件有限,虽然家里有多余的宅基地却无力建房。

于是,两家人一合计,由赵宇出地基,钱强出资金,合伙建一幢民房。在此期间,两人的妻弟李叶也出了20多平米的宅基地。于是,一套占地60多平方米共4层的联建房很快建成。

根据协商,赵宇因为家里有房住,主动退出此次分房,而钱强和李叶则分住在这套住房里。几年下来,三方相安无事。

可是这样的平静却在2014年被打破。因杭黄铁路建设配套工程,三家联建的房屋被纳入征迁范围,评估补偿款90余万元。

这笔征迁款怎么分?当年建房的时候,三方并没有考虑到征迁问题,更没有就分配问题作任何协商。于是,原本的亲戚变成了冤家,赵宇和钱强对征迁款的分配问题各有说法。

“没有我的宅基地,你住不进去。”赵宇主张自己要分得征迁款的60%份额。

“没有我出钱,这个房子也建不起来,哪里有这么多征迁款?”钱强认为房子拆了,自己损失最大,至少要分八成的征迁款。

在争吵中,两方都怕自己吃亏,谁也不肯退让。当地的村、镇调委会也先后组织了多次调解,提出好几套分配方案,但都没有令双方满意,调解不了了之。

这笔补偿款也因此暂存于宅基地所在村的村委会账户里,迟迟无法分配。村里犯了难,赵宇和钱强两家的关系也越发紧张……

巧唤亲情平争执 妥善分配解难题

今年4月份,眼看着征迁款拿不到,自己又要重新筹钱买房,钱强坐不住了,主动找到了青溪司法所,希望能够通过调解尽快处理好征迁款分配问题。

了解双方的情况后,作为本次纠纷的调解员,青溪司法所所长汪向华很快意识到,农村联建房本身就是打了农村建房政策的擦边球,如果严格按照政策来执行,对钱强非常不利。如今想要找一个两全其美的办法是个非常棘手的问题。

第一次调解意料之中的“不顺利”。赵宇作为本村人,并不缺房子住,加上钱又放在本村账户里,所以对调解并不积极。而钱强虽然急着拿钱去买新房,但不肯吃一点亏,坚决要求多分一些份额。

调解不欢而散,但汪向华并没有放弃,而是私下里一次次做起了双方当事人的思想工作。

“征迁补偿是给房屋产权所有人的,你们这套联建房宅基地是赵宇的,按规定这笔补偿款应该给赵宇。更何况你们建房时没有任何协议,即便是诉讼,你也不占理。”调解员的分析,钱强虽然心里有数,可是当初拿了所有积蓄建了房子,如今房子拆了,自己连住的地方都没了,如何甘心?

“说法理行不通,就讲情理。”考虑到联建房的特殊性,汪向华在调解中必须考虑出资建房一方的利益,于是决定调整一下方案,打起了“感情牌”。

“房子拆了,你的宅基地没有一点损失,只不过是换了块地,还有其他征迁补偿款。他呢,当初建的房子没了,现在任何补偿都拿不到。你们都是50多岁的人了,又做了这么久的亲戚,何不让一步?”对于调解员的劝说,赵宇坚持认为,钱强只能拿回建房成本。可是当初的建房成本,根本无法支付如今的房价。

正当双方争执不下的时候,始终沉默的李叶站出来表态:放弃征迁款。李叶说,大家都是亲戚,现在为了征迁款闹成这样,这并不是自己愿意看到的结果。如今,自家宅基地得到的其他赔偿已经足够他一个人生活,至于这90多万征迁款就不参与分配了。

李叶的表态出乎了赵宇和钱强的意料,同时也给接下来的调解带来了转折。

“你们都是亲戚,李叶宁愿自己租房住,也不愿意毁了这份亲情。你们两个姐夫闹成这样,实在不应该。”汪向华对比着李叶的态度,继续做着赵宇和钱强的思想工作。

此后,又经过几轮协商,赵宇和钱强在调解员的情感攻



一方出宅基地,一方出资金,双方联合建造房屋。这样的联建房在农村非常普遍,可是因为其不符合农村建房政策,也往往伴随着不少法律风险。这不,杭州市淳安县的两户村民前不久就因为联建房问题,闹得不可开交……

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。



律师
有话说

势下,最终作出了让步。双方同意:在征迁款中扣除建房成本归还钱强,剩余部分则由双方平均分配。至此,这起因联建房征迁款分配引起的纠纷终于得到顺利化解。

联合建房很普遍 容易留下“后遗症”

看着赵宇与钱强签下的调解协议书,汪向华说,钱强其实还算幸运,毕竟双方都是亲戚。在农村,尤其是一些城郊接合部,这类的联建房非常普遍,仅一个百来户的小村庄,可能就有三五户是联建房。而这样的联建房,一旦发生纠纷,往往出资建房的一方承担的风险要大得多。

汪向华调解的第一起联建房纠纷,是由城市居民和农村村民合建的。农民因经济条件有限,无力自己建房,但是有空余的宅基地;而市民一方没有宅基地,但资金充足。于是,双方一拍即合,签订联合建房协议,就房屋的分配、使用等问题进行了约定。

同样是遇到征迁,双方也因为征迁款分配发生纠纷。

但是,根据我国的土地法规定,农村的宅基地只能供农民使用,城镇居民不允许在农民的宅基地上建房。也就是说,双方合建的房屋本身就是违法的,而双方签订的协议也是无效的。

经过一次次协商调解,最终虽然按照市场价给予出资建房的人一定的赔偿,但从当前的市场房屋价格方面来说,出资建房人仍然付出了不小的代价。

“原本以为是占了便宜,其实是留下了很多后遗症。”汪向华提醒说,除了可能遇到的土地征迁,还有抵押贷款的风险。

“如今,农村宅基地也可以抵押贷款,而房产证只有一本。如果拥有宅基地一方将宅基地用于抵押贷款,后期又还不上银行欠款,届时,联建房很可能就会被法院强制执行。”汪向华说,城市发展规划随时都在调整,很多政策也在不断变动,联建房打着政策的擦边球存在不小的风险。

联合建房需谨慎

浙江泽道律师事务所律师王芳表示,根据《物权法》和《土地管理法》的规定,宅基地使用权的主体属于特定的农村集体组织成员,非属特定成员不享有宅基地使用权。本案中,一方出宅基地,另一方出钱在农村联合建房,出钱一方显然属于变相取得农村宅基地使用权,不符合前述法律规定,应属无效。

基于征用拆迁发生相应征迁补偿款分配的调解,属于民事调解范畴,遵循当事人双方自愿及意思自治原则,调解员在遵循前述原则下达成协议,协议内容不违反法律规定,应属合法。

王芳提醒,农村宅基地使用权的取得、行使和转让,适用土地管理法等法律和国家有关规定。如违法行使权利,将有可能导致无效的法律后果。出钱一方主张权利,将因违反法律规定有可能得不到法律支持,届时不仅无法取得房屋所有权,甚至连建房所出资金都会难以举证导致不能全部返还。

(本文所涉当事人除调解员和律师外,均为化名。)



和事佬
上阵