

# 姐弟争老房 继承权牵出“案中案”

## 调解员、公证员齐发力“治好”20年前的“后遗症”

本报记者 陈赛男 通讯员 徐霞

随着城市居住环境的改善,许多老房子都面临着征迁改造,由此引发了不少矛盾纠纷。这不,嘉兴市一对姐弟因为争抢自家老房子的继承权,一时间闹得不可开交,却没想到这一闹竟牵出了20年前的真相……

### 事件聚焦

## 姐弟争抢老房子继承权 牵出20年前真相

姐弟俩争抢的老房子位于嘉兴市建设街道的一处老城区,目前由弟弟黎兵居住。

据黎兵介绍,房子是自己外婆的,而外婆与外公只有一个女儿,正是自己的母亲。如今,外婆、外公与父母均已去世多年。从法律关系来说,外婆的房子只有姐弟两个继承人,但对于房屋的继承权如何分配,姐弟俩产生异议。

“按照我们农村习俗,都是儿子继承家产,女儿出嫁了没有分家产一说。更何况,父母生病都是我在照顾。”黎兵说。

对于弟弟的这个说法,姐姐黎云并不认同,“根据法律规定,我也有继承权,这处房产理应两人平分。”

姐弟俩各执一词、僵持不下,黎兵这才找到了建设街道调委会。

根据姐弟俩的叙述,调解员徐晓兵与冯元龙初步判断是一起隔代继承纠纷,可以依据继承法相关规定进行调解。

然而,口说无凭,按照人民调解相关规定,证据收集是开展纠纷调处的基础。为此,调解员要求黎兵及时提供相关证据材料,包括姐弟俩与其父母的关系证明,以及姐弟俩的外公外婆与其母亲的户口关系证明,还有老房子的产权证明。

然而,在证据核查阶段,调解员却发现了新的问题:姐弟俩的外婆并不是房屋的产权人,而且姐弟俩与产权证上登记的产权人余敏也不存在继承关系。

原来,这处老房子是由黎兵的母亲在1998年购买的,当时房屋的产权人为余敏。但是余敏在1995年就已去世,如果进行房产证更名,必须通过其子女过户再更改,中间不仅需要办理繁杂的过户手续,还需要一笔不小的费用。

一来怕麻烦,二来怕费钱,黎兵的母亲直接收下了写着余敏名字的房产证就住了进去。这一住就是十几年,直到城市有机更新项目重新启动,调委会介入调解才还原了20年前的真相。

### 和事佬上阵

## 调解员借力公证解纠纷 不曾想又牵出兄妹纠纷

真相大白后,原本简单的遗产继承纠纷随之升级。

幸运的是,房屋产权人虽然没有过户,但是当初的购房合同明确写着,该房屋已经出售给黎兵黎云两姐弟的母亲。

“现在的关键问题是解决房屋产权的确认问题。”徐晓兵与冯元龙对案情进行分析后,建议找到当时出售房屋的当事人,以公证的方式直接过户。

抱着试试看的心情,黎兵在调解员的陪同下,找到了在南湖区法律援助中心值班的公证人员进行咨询。

公证人员查看资料后告知黎兵,其房产是产权人死后子女买卖的,合同上只有一个子女的签名,合法性存在疑义。如果办理公证,一方面要求卖方全部人员到场,同时还要查证该房产售卖时,是否获得所有继承人的同意。

事情远比想象复杂得多,这让姐弟俩很为难。

怎么找到卖房的当事人?怎么查证当年房屋的继承人?更何况自己的父母亲也已过世多年,具体情况无从知晓。

一个个问题接踵而至,调解员一边帮着姐弟俩出主意,建议他们从周边老住户入手查找产权人的子女信息;一边通过社区的力量进行排查,最终找到了余敏的两个子女:张成和张丽。

原本以为找到了产权继承人,特别是张丽作为当年购房合同上签字的一方,事情就可以彻底解决了。没成想,张成在电话里直言当初不知道妹妹张丽卖房的事情,而张丽也不愿意配合黎兵姐弟俩



办理公证。

这对兄妹的态度让调解员敏锐地察觉到事情很可能另有隐情。在经过“背靠背”详谈之后,张成最终说出了自己的“苦衷”。

早年间,产权人余敏育有张成和张丽两个子女,后来丈夫去世后独自抚养孩子,并通过创业购买了这处房产。余敏在世时,对待两个子女有所偏爱,当时确实口头表示将房子留给张丽。因而,母亲过世后,张丽单独处置了房产,购房款也没有分给哥哥。这么多年下来,兄妹俩因为这件事一直心存疙瘩。

## 找准源头对症下药 “案中案”层层分解

随着当年的真相被一步步揭开,调解员也找到了所有难题的源头——张成与张丽的家庭矛盾。

为此,调解员一方面劝说兄妹俩放下心结,一方面也明确提出,不能因为兄妹俩的家庭矛盾而否认现实存在的购房合同。“何况黎兵妈妈当年已经全额付清了款项,房款也完全符合当年的房价标准,不存在恶意购房。”

一番释法讲理之后,阻力最大的张成终于松了口:“只要给我一些补偿了却当年没有拿到房款的事情,就愿意协助黎兵进行房产更名。”但提到补偿,张丽一口拒绝:“房子是当年母亲在世时承诺由她继承的,房款没有道理再拿出来分。”

眼看着兄妹俩因为补偿问题陷入僵局,黎兵为了尽快解决问题,又考虑到如今房价已经翻了数十倍,而张成也没有狮子大开口,就主动提出给予张成补偿。

有了黎兵的退让,事情总算有了进展。随后,张成和张丽在调委会签署了调解协议,同意房产由张丽继承,并通过法院进行了司法确认。

如此一来,原先提出的房屋产权确认公证也顺利办理,但黎兵姐弟俩的遗产继承纠纷再次摆在了调解员的面前。

“一方要求遵循习俗,一方要求依据法律,是否可以从中找到一个平衡点?”调解员一边听取双方当事人的陈述,一边思考解决办法。最终,在双方争执中,调解员发现,双方都认可了在父母生病期间,主要依靠黎兵进行照料,外嫁的姐姐承担较少。根据继承法规定,对于赡养责任尽到多的一方,理应获得份额较大的遗产继承。

在情理和法理的平衡之下,黎兵和姐姐最终达成统一意见,按照8:2的比例分配征迁款。至此,一起复杂的房产纠纷得以层层化解。

### 律师有话说

## 买房后不及时过户“后遗症”多多

浙江杭天信律师事务所钱晨成律师表示,房屋属于不动产,依据《物权法》的相关规定,房屋所有权的归属以登记为准。本案之所以会出现“案中案”的情形,主要原因在于当初黎兵母亲在购买该房屋时未妥善处理房屋产权登记的变更手续。虽然房屋在出让时仍登记在余敏的名下,但是当余敏去世之后,自然发生遗产继承的事件。张成、张丽兄妹作为余敏的子女系法定继承人依法享有对该房屋继承的权利。所以,在未经张成同意的情形下,张丽独自一人将该房屋出让给黎兵母亲的行为在法律上视为效力待定;只有当张成、张丽二人协

商一致共同表示愿意将该房屋出让给黎兵母亲时,张丽与黎兵母亲之间的房屋出让行为才正式发生法律效力。

为避免类似纠纷的发生,买受人在购买二手房签订《房屋买卖合同》之前,应当注意以下几点:1、核对出卖人持有的房屋权属登记证书与不动产登记管理部门出具的房屋产权信息查询记录,判断房屋是否存在权属争议;2、若遇房屋所有权人已经去世的,则应先让相关继承人通过公证或诉讼明确房屋的产权后,再与有单独处分权的继承人签订合同。

(本文所涉当事人除律师、调解员外均为化名)