

为了拆迁补偿金,一家人上演分房大战

调解员法理情兼顾 化心结解纠纷

本报记者 王亚 通讯员 徐霞

房子是一个家庭遮风避雨的宁静港湾,更是一家人享受家庭生活和拥有归属感的重要场所。然而,随着时代的发展,房子却成了不少家庭产生矛盾纠纷的导火索,尤其是一些面临拆迁的房子,由于涉及到高额的补偿,难免会有故事发生。

不久前,嘉兴舒师傅家的一所老房子被列入征收范围,在面临老房拆迁时,兄弟俩自以为做好了精细的打算,但是怎么也没有料到“人算不如天算”。



和事佬上阵

房屋征收 精明账成糊涂账

入户调查及公示情况一出来,舒师傅就着急了,明明老母亲是三间住宅,怎么变成了一间?另外两间的产权人怎么变成了大侄子阿明和小侄子阿成?

心有疑惑的舒师傅第一时间带着十几年前的资料到了征收处。他告诉工作人员,自己手上有一份老母亲的房产证和舒家小弟的房产证,另外还有一份家庭内部协议,上面清清楚楚写着三间房子的来龙去脉。

工作人员告诉舒师傅,原本分给舒家老大儿子家的房子产权证上只有阿明一个人的名字;而分给舒家小弟的房子,在他离世后,最新的产权证上也已经变更为其子阿成的名字。按照征收工作的规定,产权证是证明房屋所有权的首要凭证,除非舒师傅能提供新的法律文书或公证文书,不然两位侄子就是目前这两套住房的实际产权人。

听完解释,舒师傅急得头都大了。最后,在工作人员的劝导下,他找到了驻点在征收处的南湖区建设街道调委会。

调解员在跟舒师傅沟通后,大致理清了事情的

来龙去脉:虽然当初家里分户确实是在老人及兄弟们的同意下办理的,但这份协议是否具有效力,还得看两位侄子是否认可。

调解员单独联系了阿明和阿成。阿明和调解员开门见山地表示,房产证上是谁的名字,房子就是谁的,跟当年的协议没有关系。当初父亲早逝,自己又没有母亲,长辈们没有一个照顾过他,现在想利用亲情来分拆迁补偿金,他绝对不同意。

调解员又和阿成联系,结果阿成的抵触情绪也很大。

“我父亲当年意外猝死,舒师傅作为我伯伯,说好了要把我当亲儿子看待,却转身拿走了父亲的丧葬费和房产证。”说起此事,阿成一脸气愤,表示要不是自己后来办理了挂失和公证,现在的房产说不定都被舒师傅拿走了。阿成还认为,不仅是父亲的房子应该归自己个人所有,当初的老宅子是自己父亲帮忙搭建的,奶奶的房子自己也该继承一定份额。

经过一番接触,调解员发现,这已不是简单的由拆迁引发的矛盾,而是多年积怨造成的两代人之间的心结。只有解开心结,才能真正化解矛盾。

解开心结 法理情前握手言和

调解员重点跟舒师傅和舒家老三进行了沟通。

《中华人民共和国物权法》第十七条规定:不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据表明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。“拆迁补偿是按房屋证进行补偿的,房产证是谁的名字就补偿给谁。现在阿明和阿成都不认可这份协议,那么当年你们签订的分户协议就无法生效。不过根据继承法,老母亲名下的房子你们可以共同继承。”调解员依法劝说,舒师傅兄弟俩终于转变了心态,愿意就母亲房产的继承问题与两个侄子面对面协调。

但第一次碰面,大家却不欢而散。两个侄子抓着当初的旧事不放,阿明埋怨两个伯伯在早些年没有提供过生活帮助,阿成则觉得伯伯私吞了父亲的丧葬费;而舒师傅两兄弟则围绕当年的分户协议,隐射两个侄子都是白眼狼。眼看矛盾有升级的趋势,调解员当场转换了思路,通过分别谈话的形式缓解当事人情绪。

调解员发现,本次的主要矛盾还是在阿成身

上,针对阿成多次提及的丧葬费,调解员找到舒师傅进行单独调解。舒师傅说,所谓的丧葬费,其实就是亲朋好友参加葬礼时随的份子钱。阿成的父亲离婚后没两年就突然离世,而当时阿成刚大学毕业,丧事全部由自己操办,故而这笔钱确实经了自己的手。当年,两人为了这笔钱起了冲突,之后就断了联系,但自己的账本上将钱款记得清清楚楚,剩余的钱也全部保存下来了,并没有放进自己腰包。

一看是这样的状况,阿成的态度明显软了下来,四个人也同意下一次交接完丧葬费后,好好谈一谈继承的事情。

第二次调解,舒师傅将丧葬费剩余的钱款和一些物品交还给阿成。面对当年由丧葬费引发的恩怨,阿成终于释怀,也不再提当年父亲帮忙搭建老宅一事,舒师傅和舒家老三也认可了两位侄子作为另两间住房产权人的身份。

最终,按照法定继承原则,每人各继承舒师傅老母亲房产的四分之一,舒师傅兄弟和两个侄子之间的房产继承大战就此落下帷幕。

事件聚焦

兄弟分户 聪明人钻研出精明账

舒师傅一家有四兄弟,他自己排行老二。家里的老房子并不是第一次被列入征收范围,早在上世纪90年代,就多次传闻因城市改造需要拆迁,但又因为种种原因没有实施。当时,第一次拆迁意愿征询未达到比例后,舒家的老三向家人提出了一个“两全其美”的好办法。

为了在拆迁时能达到利益最大化,舒家老三表示,可以把老母亲名下80多平方米的三间老宅重新分户,这样不仅可以解决家中大哥和小弟无住房的问题,而且以后拆迁时还可以多点分户补偿。这个方案刚提出来,就得到了家里人的一致赞同。出于长远考虑,在办理分户的时候,老三还起草了一份协议,协议上清楚写明,分户的目的是为了今后拆迁需要,如果拆迁时要独占房子的,那么就需要对其他兄弟进行一定的经济补偿。

最后,大家经过商议,将老母亲的老宅分成三份,并办理了3张产权证,除了老母亲养老的一份外,另外两份分别给了舒家老大早逝后留下的独子阿明,以及家庭条件一般的舒家小弟。

十几年过去,舒师傅一家发生了不小的变化,老母亲年迈病逝,舒家小弟离婚后又猝死,而拆迁虽然时而有风声传来,却始终没有正式的消息。直到今年下半年,老房子终于要被征收了。

和事佬有话说

法律面前多一分考量 不可自作聪明

关于拆迁,总有不少曲折离奇的家庭故事和难以言说的陈年过往。这次调解中的舒师傅兄弟俩,为了全家着想的心是好的,但却忘了情理之外还有法律,在诱人的利益面前,不能只想着好处。舒师傅当年签订的协议其实只是一种内部约束,在法律上不具备任何效力,只要一方签字人不认可,那么该协议只能作废。所以调解员也提醒大家,如此“钻空子”的行为不可取,小心偷鸡不成蚀把米。

(本文
所涉当事人
均为化名)