

哥哥用弟弟的优惠资格买了房给父母住,房子该咋分?

调解员说情明理算清“房产账”,巧解家庭纠纷

见习记者 杨思思 通讯员 孙瑶祺 朱利青

常言道:风雨再大都不怕,只要有个温暖的家。然而明明钥匙在身上,却无法打开家里的门,换锁的人竟是自己的亲弟弟,这让家住杭州建德的钱生心里有苦说不出。

事件聚焦

哥哥将父母留下房子出租获利 弟弟上门换锁引发家庭纠纷

钱家父母生前育有二子四女,大儿子钱生,二儿子钱耀。早些年,钱家父母和钱耀都是建德市某公司的员工。当时,因企业被征迁,公司出台规定,购买公司安置房,每个员工可以在12平方米范围内享受600元/平方米的优惠价。为了改善父母的居住环境,全家人商量后决定,用钱耀和母亲的优惠资格,由经济条件稍好的钱生全额出资购买一套72平方米的房屋给父母居住,其中36平方米享受优惠价,房屋产权登记在钱母名下。

父亲去世后,为了方便照顾年迈的母亲,钱生从杭州市区回到建德与母亲一起生活。母亲过世后,钱生一人独居在那处房屋中。

2019年,钱生打算外出种草莓,心想房子空着也是空着,便打算将房屋出租。

“当初买房时,享受了我的职工优惠资格,现在你将房子用于出租获利,那么租金我也应该有份。”钱耀知道大哥要把房屋出租后,心生不满,立即打电话质问。

“母亲去世前留下经过公证的遗嘱,并约定房子在她过世后由我继承,我出租自己的房子,为什么要把收益分给你?”对于弟弟的质问,钱生很不高兴,在电话里毫不客气地反驳。

兄弟二人互不相让,多次通过电话协商无果。

一日,趁钱生外出之际,钱耀找来锁匠上门更换房屋大门锁芯。当钱生回家时,发现有家不能回,一怒之下报了警,并一纸诉状将弟弟告到了法院。

兄弟俩自此闹得不可开交。更令人意外的是,钱家四个姐妹知道这件事后,也要求享受此房屋的收益。一家人不是今天吵就是明天闹,甚至陈芝麻烂谷子的往事都毫不留情地扯出来。社区虽多次组织协商,但一家人始终没能达成一致意见。

和事佬上阵

情理法层层剖析 态度逐渐缓和

后来,建德市梅城镇人民调解委员会介入了这起纠纷。调解员余明胜第一时间向社区、公证处以及各方当事人详细了解了纠纷的起因经过。

经过电话沟通和信息整理,余明胜凭多年的调解经验分析,这起家庭纠纷的争议焦点主要在于,该房屋的原产权是否完全属于钱家母亲个人,以及她留下的遗嘱是否有效。

心中有数后,余明胜便组织钱家兄弟姐妹进行面对面的调解。

调解中,钱生态度坚决,认为房屋产权在母亲名下,母亲又留下遗嘱将房产给自己,那么这房子就应该是他的个人财产。

“况且买房子的钱全是我一人支付的,母亲也和我住在一起,由我来照顾。”钱生冷着脸,怪弟弟妹妹不讲亲情。

“这房子用的是我和爹妈的职工福利购买的,房产证当初也说好只是挂在母亲名下而已。”一听钱生说房产是母亲一个人的,钱耀就忍不住插嘴。他认为,房子是父母的共同财产,不应该完全属于母亲。

双方各执一词,寸步不让。关键时候,调解员当机立断趁机普法说理,“根据婚姻法第十七条规定,夫妻在婚姻关系存续期间所得的财产,归夫妻共同所有。夫妻对共同所有的财产,有平等的处理

权。这房子是你们父母婚后取得的财产,虽然房屋登记在钱母名下,但仍属于夫妻共同财产。在双方没有约定的情况下,该房屋的一半份额属于钱父所有,对于这部分份额,钱母无权处分。”

“父亲那份要怎么分?我们能分到多少?”钱耀急忙发问。

余明胜表示,钱父生前未立下遗嘱,根据继承法规定,配偶、子女、父母为第一顺序继承人,同一顺序继承人继承遗产的份额,一般应当均等,享有同等继承权,“钱母和你们兄妹六人能继承同等份额的财产”。听到调解员说大家都有份继承时,除钱生外的钱家五兄妹长舒了一口气。

钱生当场沉默了,他百思不得其解,自己出了钱,又有母亲留下的遗嘱,现在却要和兄弟姐妹分房子?那份遗嘱无效了吗?

“经过公证的遗嘱当然有效。根据继承法第十六条规定,公民可以依照本法规定立遗嘱处分个人财产,并可以指定遗嘱执行人。简单来说,房产中属于你母亲的那份完全由你一个人继承,加上你们共同继承了钱父的那份,房产中你还是占大头的。”对于钱生的疑问,调解员赶紧给他“吃”下“定心丸”。

经过老余的普法,原本争吵不休的调解现场渐渐平静下来。

关键时刻 亲情重续互相体谅

对于调解员的话,钱耀仍觉得有失公平,他认为当初购房时用自己的优惠资格,自己理应享受更多的份额。余明胜见状,采取“背靠背”的方式单独与他进行了沟通。在余明胜的不断劝说下,钱耀说出心里话,其实房子给大哥住他没意见,但是租给别人赚租金也不跟大家说一声,而且母亲立下遗嘱,自己一点也不知道,心里头自然就不平衡了。

探明钱耀的态度,余明胜心里有了底。回到调解室后,老余趁热打铁,提出了第一种解决方案,即按照现在的市价将房子卖了,房款由兄妹六人按照份额分配。这个方案被钱生否决,他表示自己目前除了这间房子没有其他房产,房子出售后的钱没地方居住了。钱耀也赞同大哥的说法,表示房子不能卖。

“血浓于水一枝亲,打断骨头连着筋。”看见兄弟一心,余明胜欣慰道。他立即提出了第二个方案,即将房产分给占大头的大哥钱生,钱生给予其他人一定的补偿。

对于调解员提出的方案,起初钱生还有些为难。在调解员的一再劝说下,钱生考虑后,表示同意。

至于补偿金额的多少,大家各抒己见。钱生认为应按购入价格计算,钱耀及四个妹妹认为应该按现在的市场价计算。调解员当即拿出纸笔计算起来,算出来的补偿金额相差悬殊。紧接着,大家又争论起此前赡养父母以及父母过世后办理后事的支出等。余明胜顺势接过这个话题,唤起兄弟姐妹几人的手足亲情,劝导各方都退一步,家和万事兴。

“兄弟姐妹之间争争吵吵总会有的,但血浓于水,遇到难处时,还是要靠亲人来搭把手。”余明胜真心劝慰,钱家兄妹脸上慢慢动容。

最终在调解员的协调下,大家结合房子的购入价和现在的市场价,商量了一个折中的补偿款数额,由大哥钱生支付给其他几个兄弟姐妹,具体份额由他们自行分配,然后大家协助钱生顺利完成房产过户。

和事佬有话说

遗嘱处分的遗产只能是个人的合法所有财产

根据我国继承法第十七条的规定,遗嘱的形式有公证遗嘱、口头遗嘱、代书遗嘱、录音遗嘱和自书遗嘱5种形式。其中以公证遗嘱的法律效力最高。公民可通过上述5种形式,对自己的遗产进行分配和处置,但是要厘清遗产范围,明确遗嘱发生作用的领域。如夫妻关系存续期间取得的动产、不动产、有价证券等都属于夫妻共同财产,另一方无权擅自处分。

(本文所涉当事人除调解员外均为化名)



资料图