

一房、四证、两户人，半个世纪的矛盾

人民调解员“灵魂三问”解开症结

本报记者 肖春霞 通讯员 季超炀 张官军

瓯江畔，青田县鹤城街道新寺巷的一处老旧木制楼房内，头发花白的陈加甲坐在廊檐下乘凉、哼着小曲，很是惬意。上月中旬，青田县旧城改造指挥部和县社会矛盾纠纷调处化解中心启动联合调处机制，明晰了这处房子的产权，困扰陈加甲大半辈子的难题终得化解。

新寺巷曾是瓯江埠头，商人来往频繁，兴盛一时。这处老房，约是上世纪50年代，陈加甲父亲移居到该处所建，占地180余平方米，上下两层，临街而立，这在当时算得上是“豪宅”了。

关于这起老屋的矛盾源自于50多年前一份分割协议。上世纪60年代，根据当时的土改政策，陈加甲父亲的房子要分一部分给另一家。因此，李佳劲的父亲得到了该房屋的一部分产权，两户分持1964年房产证各一本。1991年，关于这个房子，李佳劲一方又办理了两本产权证。对4本产权证上的内容，各方均有异议，争论不休，一直延续至今。

事件聚焦

对“房屋共用”理解不同引发半世纪争议

随着青田县城市更新的不断推进，这一陈年矛盾，再一次被激发。

年代久远，老一辈相继离世，原来两户人家共四个儿子也均已年过古稀。

陈加甲兄弟的记忆中，这房屋是父亲造的，是自家的，后来响应政策，分了一侧（楼下楼上共两间房）、以及中堂的四分之一给李佳劲家。而李佳劲却不这么认为，他坚称，分给他父亲的是整个房屋的四分之一，除了中堂，其余公共区域都占四分之一。双方互不让步。

记者看到两户持有的证书分别是这样记载的，陈加甲家1964年房屋所有证记载，确定房屋三间，中堂楼上本家所有、楼下坐四分之三，后门通用；而李佳劲家1964年证书记载，确定房屋一间（楼下楼上共两间），中堂楼下坐四分之一，后门通用、楼梯公用。

1991年，李佳劲兄弟办了两张产权证书，但关于公共区域，只明确了中堂楼下的四分之一两兄弟共用。两兄弟觉得该证书没有将楼梯及中堂后侧走廊产权纳入进去，都不愿领证，如今，这两本产权证书还留在青田县不动产登记中心。



和事佬上阵

四本证书，究竟该认哪一本？

四本证书，究竟该认哪一本？工作人员认为，矛盾的根源还是在于1964年的分配约定上。于是就当时的约定咨询律师后，了解到，“房屋共有”有两种形式：“共有”和“按份共有”，该案应该适用“按份共有”。也就是说，李佳劲兄弟所有部分占房屋四分之一，那么共用的公共区域部分也应占四分之一。

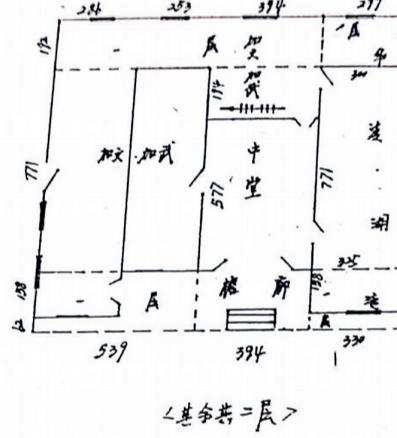
然而，当工作人员试图约四人敞开心扉谈一次时，才发现，比登天还难。

四人分散各地，有两人常居丽水、一人常居奥地利，仅陈加甲一人还住在老房里。

四方碰头困难，坐下来心平气静洽谈的设想无法实现。为摸清各自底线，青田县旧城改造指挥部工作人员多次电话联系居住在奥地利的李建艺，前往老屋、丽水与在国内的三人交谈。被挂断过电话，也吃过闭门羹，好不容易交谈上，但始终未能突破他们心中的防线。

四方仍旧争执，不肯会面交谈，调解陷入“死局”。

“如此僵持，势必会影响整个旧城改造的进



度！”这时，青田县旧城改造指挥部将纠纷反馈至该县矛调中心，该中心经验丰富的人民调解员叶雪伟介入该案。

在翻阅完案卷，了解四位老人的背景后，叶雪伟心想，都是退休人员，经济条件都不错，要是一直聚焦“公共区域怎么分”，可能永远都解决不了问题。沉思间，他找到了办法。

“灵魂三问”解开症结

一个烈日的午后，叶雪伟和青田县旧城改造指挥部工作人员来到老屋。原本坐在廊檐下的陈加甲，看到青田县旧城改造指挥部工作人员，嘴里发出“哼”的一声，扭头进了屋。虽交谈多次，但陈加甲对该县旧城改造指挥部工作人员仍旧怀有敌意，觉得他们压根不会维护自己的利益。

“陈伯，我是矛盾中心的，是来帮您解决问题的，心里有什么想法，出来聊聊嘛！”叶雪伟以日常聊天的形式，拉开了话匣子。“我能有什么想法，无非就是求一个公道！”叶雪伟人民调解员的身份，让陈加甲放松警惕，开始吐露心声。

对房屋划分，“只分一侧房子，及中堂的四分之一”已成为陈加甲根深蒂固的认识，认了一辈子的事，怎会轻易转变。叶雪伟也料到了，于是，避开了这个话题，开始同陈加甲聊起了有关钱的事。“您这房子拆迁能赔多少钱呢？”这突如其来的问题，让陈加甲猝不及防。

“你们争来争去，最后还是要落到钱上，你们争得那点空间，究竟值多少钱，有没有算过？”面对叶雪伟再次发问，陈加甲同样一头雾水。这时，一同

前来的该县旧城改造指挥部工作人员自告奋勇道：我们可以帮忙测量争议面积，然后换算争议金额，这样就更直观了。

陈加甲点头之际，工作人员已拉开皮尺，忙活了起来。通过一番测量、换算，工作人员告诉陈加甲，争议部分价值几万元，再划分，每户是不到2万元。“为了这点钱，你们争了大半辈子了，现在都这把年纪了，何苦呢？”叶雪伟发起最后一问。

此时，陈加甲彻底领悟，抓起电话，就打给了在丽水的兄弟陈加乙。陈加乙本就是为了支持陈加甲，才一直没松口，如今，见陈加甲愿意协商且说得很有些道理，自然也是支持的。

李佳劲兄弟能否占有公共区域的四分之一，关键还得看陈加甲兄弟是否同意。如今，陈加甲兄弟愿意协商，矛盾的坚冰已开始融化。通过多次沟通，常居国外的李建艺也被“瓦解”，表示将该案全权委托李佳劲处理。

后经几次协商，李佳劲也同意了分配方案，四人不再纠结公共区域的面积，各让一步，化解了纠纷。

和事佬有话说

该案的亮点在于，转移了矛盾焦点。之前的调解，一直在考虑如何划分陈加甲四人对楼梯、后廊的归属，然而这是一个无解之题。借力老城改造之际，测量这些争议空间、然后换算成钱，原本抽象的问题变得具体。然后在钱上做文章，要求双方让步，落实房屋空间的分配，进而达到化解矛盾的效果。当然，此案的成功，也离不开该县旧城改造指挥部和该县矛盾纠纷调处化解中心启动联合调处，正是双方的配合，这起久拖未决的矛盾纠纷得到了圆满解决。

(本文所涉当事人除调解员外均为化名)