

买房留有未迁出户口,一拖12年

普陀区石泉路街道调委会“法理”兼施,巧解多年“旧账”

“ □法治报记者 王川

2006年10月,市民吴某向邹某买下普陀区某小区一套两室朝南、面积约50平米的住房,房价为45.5万元。在房屋交易中心办理产证变更手续时,邹某对吴某说:“女儿的户口暂时迁不走,你先少付2.5万元,待户口迁出后再付此款。”吴某欣然答应,不料此事却拖了12年之久。吴某多方联系,却找不到邹家父女,咨询了很多地方也都不知所云,于是找到了普陀区石泉路街道人民调解委员会寻求帮助……

户口未迁出买房留隐患

调解员接受了吴某的调解申请,当天就房屋买卖情况进行了调查。经过仔细询问,调解员了解到,当年吴某从房屋中介公司看中邹某准备出售的住房,第二天便带了3万元现金来到房屋中介。中介公司工作人员联系卖主邹某,双方谈得十分顺畅。吴某没有还价,当场拍板成交,并交付3万元定金,一周后再付10万元,剩余的32.5万元将在办理产证变更手续时一并付清。

半个月后,双方去房屋交易中心办理产证变更手续,邹某当时告诉吴某,“不好意思,我女儿的户口一时迁不走。我先收你30万元,2.5万元就作为尾款,等她户口迁出,你再给我。”吴某不假思索,一口答应。

办妥一切手续、吴家人户口入户、房屋装修完毕,全家沉浸在乔迁新居的喜悦之中,开始耐心等待邹女士来迁户口。不料,十几年过去了,迟迟没有等到邹某的电话。吴某多方联系未果,心中非常郁闷,颇有误入圈套、受骗上当的感觉。自家的户口本上平白无故地多出一个外人,这算什么名堂?由于长期压抑烦恼、悔恨交加,他患上了忧郁症。

经过治疗,吴某逐渐恢复健康,但这块心病依然没有消除。吴某去法律部门多方咨询政策,得到的回答千篇一律:“户口必须由当事人自愿迁出,公安部门不能强迁。”

后来,吴某终于通过律师查询到了邹某女儿的居住地址和电话。刚开始,邹女士还接听一两次,后来干脆拒接电话。吴某无奈,这才找到了调委会寻求帮助。

一波三折尾款怎么办?

调解员耐心听取吴某的诉求后,对他几年来的辛苦奔波十分理解,并且安慰吴某:其实你的房子里有个空挂户口并不影响你的正常生活,只在买卖房屋时会有影响。



资料图片

随后,调解员又拨通了邹女士的电话。通过交谈,调解员了解到邹女士的父亲邹某已80多岁,长期居住护理院,虽然思路清楚,但近期已不能说话。邹女士埋怨父亲当初太主观,卖房前既没有与女儿沟通,也没有将女儿的户口安顿好,还一意孤行,出售住房。为此,邹女士满腹牢骚,已赌气多年不跟父亲来往。后来父亲新伴侣得病去世,父亲也年老体弱,病势日趋严重,才恢复父女关系。邹女士表示事已至此,她愿意来调解室代表父亲与吴某进行协商。

邹女士的生活也十分窘迫。十年前,她与不顾家的丈夫协议离婚,拖着一个未成年的女儿节衣缩食地生活。如今22岁的女儿患有重病,需要住院手术,她正为筹措医药费的事心烦意乱,所以多次拒接吴某的电话。

调解员对邹女士的遭遇深表同情,但是同时表示,她与父亲之间的矛盾应该在家庭内部协商解决,不能迁怒于买家。户口迟迟不迁走,给别人造成不必要的麻烦和心理负担,这是毫无道理的。

邹女士提出要过目当初卖房时双方办理手续的有关资料,吴某和盘托出。当她得知由于自己未迁户口,吴某还欠父亲2.5万元尾款时,便提出这钱能否归自己所有。

调解员当即表示,当年吴某买下的是邹某的房产,这2.5万元本应支付给邹某,至于老人怎么处理,是他的权利,邹女士如果急用,可与父亲商量。

邹女士又问道:“如果我积极配合吴某迁出户口,能否看在我生活困难的份上给我一点补偿?”当吴某妻子断然拒绝时,邹女士激动地说:“那就等我死后让户口自然注销吧!”

补偿金起大作用

看到双方剑拔弩张,调解员不失时机地劝导邹女士:“你家庭生活困难是事实,我们十分体谅,但这与迁户口一事毫无关联。如果出于同情,吴某愿意补贴你一点费用,那是情分;如果他不愿意,也符合常理。你不该以不迁户口为筹码予以要挟。”

随即,调解员拿出新修订实施的《上海市常住户口管理规定》,指着上面的条文说:房屋所有权或者公有居住房屋承租权因买卖已发生转移,现权利人或者承租人申请将房屋内原有户口迁出的,房屋所在地公安派出所应当通知原有人口迁出,对拒不迁出或者无法通知的,可以直接将其户口迁入社区公共户。根据这样的规定,吴某完

全可以向公安局提出申请,将你的户口迁到你女儿的户籍所在地。

邹女士自知理亏,但对父亲的作为仍然耿耿于怀,矛盾可能会再次爆发。

经过多次耐心调解,事情解决在即,如果为了为数不多的一笔费用而失败,实在惋惜。于是调解员又回过头来做吴某的工作。

调解员对吴某说:“2006年,你用45.5万元买下这套房子,现在已增值到近300万元,翻了6倍。邹女士的要求虽然不太合理,但也是无奈之举。你要求她配合迁出户口,给她一点补偿也好啊!”

吴某见调解员言之有理,又想到这2.5万元钱存在银行里12年,利息也不止这些。权衡利弊,与妻子商量后决定给邹女士1000元安慰费。

当日双方当事人一起前往护理院看望了邹某并向他交待了此事。而后双方当事人去派出所办理户口迁移手续,吴某当场交付2.6万元,邹女士带了父亲的委托书和为父亲代领2.5万元的收条及有关证件,将空挂12年的户口迁出。一个长达12年的悬案终于了结。

【调解心得】

调处矛盾纠纷往往会涉及到各类政策法规,调解员一定要全面了解、认真钻研,吃透精神,并正确掌握、熟练运用,用专业的法律知识分析案情,使当事人充分了解案件存在的法律问题及其法律依据,切不可自以为是,想当然地处理问题。

在一些纠纷调处、事故处理中,调解员要把握情理法的尺度,采取因人制宜、因事制宜的调解方案,对当事人提出的合理合法的诉求予以支持,对不合理的诉求,则明法析理,耐心做好疏导。

调解矛盾纠纷虽然不排除相互妥协、礼让,但不应偏离原则,为了片面追求调解成功率而随意“摆平”,否则容易形成不良导向。要坚持在法律的框架下主持公道,坚持贯彻公平公正公开的原则,在情理之间找平衡,做到有理有据,让人心悦诚服。

小狗咬伤小孩 狗主人与家长互相指责

闵行区莘庄镇调委会耐心化解一起侵权责任纠纷

“ □法治报记者 金勇
法治报通讯员 张峥华

小孩在服饰店门口与小狗玩耍时被咬伤,家长急忙将孩子送往附近医院治疗。随后,狗主人与孩子家长因赔偿问题产生纠纷,前往闵行区莘庄镇调委会寻求帮助。调解员通过“情理法”结合,耐心劝导,最终双方消除了分歧,达成共识。

【调解】

钟某某在某服饰店门口与小狗玩耍时被咬伤,致左手手背处有两处伤口,事发后钟某某的家长急忙将孩子送至就近的医院进行治疗。社区民警接报后,立即赶往现场,并在初步了解了情况后,将两位当事人引至驻派出所发调解室进行调解。

调委会受理该案后,调解员首先向双方当事人了解情况。钟某某的母亲认为咬伤事件发生在该服饰店门口,而咬伤孩子的小狗也属于该服饰店店主李某某,因此要求李某某赔偿医药费、交通费等共计1553元。而店主李某某则认为,自家的小狗才4个月,疫苗齐全,有绳索牵住,且事发之前其曾多次劝说钟某某离开遭到拒绝,后钟某某在与小狗玩耍中更将手伸进了

小狗的嘴里,最终才导致了咬伤事件的发生。李某某认为,在该事件中,自己固然需要负有一定责任,但是钟某某的母亲也因看管不力需要负一定责任,因此其愿意承担一半费用,即800元的赔偿。钟某某的母亲听后,情绪变得激动起来,双方开始互相指责,调解一度陷入僵局。调解员也从双方的谈话中获悉,双方的争议焦点在于赔偿金额的差距。

于是,调解员决定调整策略,采取“背靠背”的调解方法分别和双方当事人进行单独的沟通,希望通过双向对话交流协商求得共识。调解员告知李某某,根据《侵权责任法》第七十八条规定,饲养的动物造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任,但能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的,可以不承担或者

减轻责任。

事发当日,李某某作为狗主人,对小狗的看管不当造成了钟某某左手背被咬伤的结果,因此她需负相应的责任,另外希望她能够考虑到受害人年纪较小、身心均受到伤害的情况,适当增加赔偿金额。李某某听了调解员一番情理结合的劝导后,表示会认真考虑调解员的建议。在与李某某沟通完后,调解员与钟某某的母亲进行了交流并告知她,作为孩子的监护人,她在孩子发生咬伤事件时却不在场,因此她需要为看管不当承担相应责任,希望钟某某的母亲一方面考虑到自身也存在一定责任,另一方面考虑到双方是邻居关系抬头不见低头见,退一步海阔天空,如坚持原有诉求,将可能导致调解无法顺利进行;如通过诉讼程序,将劳民伤财,最后还不一定能达到心理预

期,不如适当退让。

最终,经过调解员情理法相结合的沟通疏导,双方当事人认识到各自的过失,最终消除分歧、达成共识,并签订了调解协议。

【点评】

现今社会,饲养动物已成为一部分居民的生活爱好,然而由此引发的伤人事件也屡见不鲜。调解员作为公平、公正的第三方,在调解过程中为双方当事人权衡利弊、排忧解难搭建了单独和双向的沟通交流平台,及时调整调解策略,适用恰当的法律法规,让双方认识到并承担起各自的责任,抓住纠纷的主要矛盾焦点,根据实际情况,帮助当事人分析和认识各种纠纷解决方案的利弊,从而引导当事人做出退让,最终双方握手言和,达成一致,纠纷也得以成功化解。