

公房承租人的拆迁烦恼, 古稀老人的遗嘱怎么立, 在这里他们一一解答

老西门“法律夜门诊”故事

□法治报记者 夏天

穿过幽深的里弄，途经年代久远的旧屋，在黄浦老西门，23个建于上世纪50年代前的老旧公房小区，书写着这座人民城市最初的故事。与此同时，受公房动拆迁、人口老龄化影响带来的地区特色问题，也考验着如今的老西门。

近年来，老西门推出了“老旧公房小区自治家园联盟”“法律夜门诊”等一系列富有老城厢、老西门特色的法治品牌，回应着本地社会基层治理难题。公房承租人如何在拆迁时获得“共同居住人”认定？古稀老人如何以最省时省钱的途径赋予遗嘱法律效应？……在老西门街道18个居民区，“法律夜门诊”完全覆盖后，基本实现了公共法律服务“全天候”“触手可及”的供给。“让居民像有病约专家门诊一样，约‘法律门诊’，就是法治意识的提升”，参与夜门诊的律师说。“近年来，街道信访量正以年均10%的比例递减，而“法律夜门诊”也成了一块响当当的公益法律服务招牌，更接待了不少从外区、上海周边专门赶来的居民”，老西门街道表示。

公房承租人的动拆迁难题

8月高温笼罩下，人的情绪也更易焦躁。这天在黄浦区老西门街道唐家湾居委法律夜门诊，上海曾鑑清律师事务所副主任刘响文高级律师，就迎来一位怒气冲冲的居民王大叔。“我哥哥要抢我家的拆迁补偿！”委屈与愤怒写满这名中年男子的面庞。

刘响文在老西门担任调解律师已有两年多了。她深知，这里作为典型老城厢，拥有占整个街道住房面积的一半左右的公房小区。由于这些小区相当一部分居民是公房承租人，在面临动拆迁法律问题时，与普通商品房有所不同，这些居民对相应法律法规的适用更为困惑，容易引起矛盾。

王大叔也是一名公房承租人。这处面积不大的系争房屋，将获得500余万元的动拆迁补偿款，而他兄弟两家7人的户口都在这处房子里。因此谁家多一人、少一人，都会显著影响到这笔巨款的分配比例。

“我知道您对政策有困惑。首先，我们来梳理一下你们中谁才符合‘共同居住人’这一身份。”刘响文用耐心而专业的话语，稳住王大叔的心神。她先是拿出本市国有土地上房屋征收与补偿实施细则71号令，指着关于王大叔一家情况的相应条款解释道：“居民户口在此、居住满一年、他处无福利性质住房，这三

点共同构成认定为共同居住人的条件。”此外，刘响文还翻出上海高院2020拆迁纪要，将法院对相应情形的认定情况披露给王大叔，进一步让对方明确类案裁判尺度。

“所以接下来，王先生您一家三口中到底有几人满足条件呢？”看到王大叔更趋于理智，刘响文于是和他一起梳理起他家的情况。王大叔掰着手指开始思索：“哎哟，我和我老婆的名字，都在另一处公房的调配单上！这样我们俩就不符合条件了……”他开始意识到，哥哥的主张的确典出有据。

不过王大叔同时也发现，自己女儿似乎符合共同居住人条件。此时他初来时的一腔怒气，已消除很多，决定回家认真核实女儿的情况，以合法获取自家应得的利益。

送走王大叔，刘响文表示，这类公房承租人关于动拆迁补偿的纠纷，是自己来到老西门街道参与公共法律服务以来，遇到最多的矛盾类型之一。此外随着当地社区老龄化加剧，围绕子女婚姻、互联网金融的纠纷也是一个特点。由于自己的执业领域是民事和经济类，因此渐渐的当地居民都摸准了自己的“门诊”时间——每月11号和14号晚6至8时，带着有针对性的问题前来咨询。

老龄化显著的老西门，许多七八十岁的老人，都有做遗嘱公证的想法。但这些人一生勤俭节约惯了的老人，又总会徘徊于免费公证与收费公证之间，成了一桩烦心事。而开设在居委的法律夜门诊，则能够为这些老人提供更省钱省心的遗嘱法律服务。

在法律服务之余，夜门诊还担负起一些心理疏导职能。刘骏回忆起此前在其他居委坐堂时遇到的一件事：一名居住在当地的优秀单身女性跳楼自杀了。其在外地的父母前来料理完女儿的丧事后，心情哀痛空虚，在社区里散步，看到“法律夜门诊”，就进来找律师聊天。这次长达一个半小时的谈话无关法律，刘骏则发挥文科专业背景的丰富知识储备，对两位失独父母进行了丰富的心理学疏导，最后有效缓解了他们的悲伤情绪。两位老人表示：“其他朋友安慰我们，总是强调我女儿多么优秀，让我们听了更痛苦了。而刘律师却从更高境界帮助我们看待生离死别，让我们能逐渐恢复正常生活。”

帮老人立遗嘱, 疏导失独父母



信访量年均下降 10%

6年的门诊“出诊”经验，让刘骏深刻感受到：“不少乍听之下‘不可调和’的矛盾，只要改变沟通方式，就能得到对方的谅解和让步，实在没必要耗时费力走法律途径。毕竟，老西门街道许多都是相邻几十年的老邻居，一旦对簿公堂，这份邻里关系就难以挽回了。”

刘骏还记得，2014年1月第一家“法律夜门诊”开张时，聚集而来的居民让原本计划时长2个小时的“夜门诊”延时2小时，居委会门口依然还排着队。其中有居住在本小区的居民，也有闻讯从其它居民区赶来的。而今在街道和多家律师事务所的支持下，已实现了对老西门街道18个居民区的全覆盖；9位律师每人负责两个居民区，每个月定时、定点、定人为居民提供法律咨询服

而在老西门司法所温本民所长看来，推出“法律夜门诊”的初衷是因从居民身上看到了需求。“2013年冬天的一次公益法律咨询服务活动现场，我注意到一位打着领带、拎着公文包、满脸大汗的男士前来咨询，一边排队一边喃喃自语：‘还好今天能请假出来……’’这让我一下子想到，能否通过开展夜间法律咨询服务，让上班族们不用请假就能得到律师们的帮助呢？”温本民说。

同时温本民表示，因为夜门诊的开设时间错开了白天上下班时间，因此进一步保证了“出诊”律师的业务水平，“他们都是各律所的业务骨干，拥有相应职业领域丰富的实践经验。”

刘骏则认为，其实通过白天的公共法律咨询服务，结合“法律夜门诊”，组成了老西门街道相对完整的“全天候”公共法律服务窗口，一如医院白天有门诊，晚上有急诊一样。“这些年来，我明显感觉到即便是老年居民，都渐渐养成了‘有问题先问律师’的习惯，就像有毛病去医院挂号一样。这就是一种法治意识的提升。”

在老西门司法所入口左侧的公告栏上，记者看到了刚刚更新的“法律夜门诊”值班表，各居委签约的律师姓名、联系电话、法律专长、夜门诊时间地点，一览无遗。对于这种类似于“门诊预约制”，刘骏认为，好处是避免了扎堆咨询，保护了邻里间的隐私。“毕竟相较于商品房小区，老西门社区还有一些传统‘熟人社会’的特点。我们在开展公共法律咨询时，避免咨询隐私泄露，也避免了矛盾激化的可能。”

陆迎居民区党总支书记沈志湘说：“随着居民们维权意识不断增强，此前找到居委会求助时，居委干部和人民调解员因缺乏法律专业知识，常常感到有心无力。而有了‘法律夜门诊’后，我们就能邀请值班律师从专业角度出发，为解决居民们的烦心事出谋划策了。”

温本民说，历经五年半发展，在司法所、各居委以及各律师事务所律师志愿者的配合下，“法律夜门诊”已经成为一块响当当的公益法律服务招牌。“现在，不仅老西门街道的居民会根据各位律师的专长，有针对性地按照排班表前去咨询，还有不少从外区、上海周边专门赶来的居民。我们都会一视同仁，尽力为他们提供帮助。”经老西门街道统计，近年来，街道信访量正以年均10%的比例递减，印证了把矛盾化解在基层的实效。