

一笔动迁款，父女为何翻脸？

普陀区物业纠纷调委会对症下药化解矛盾

“□见习记者 陈友敏
通讯员 接正萍

名下已有 2 套房产的女儿为何执意要求与父亲平分动迁款？父亲又为何不愿在房产证加上女儿的名字？父女二人无法达成一致，女儿一纸诉状将父亲告上法庭。是贪欲压倒亲情？还是背后另有隐情？

普陀区物业纠纷人民调解委员会认真倾听双方意见，找到争议焦点，对症下药化解父女心结。

房屋动迁如何分配 父女二人各执己见

2020 年 9 月，普陀区长寿路街道居民陈女士拿着一张要求保全其动迁利益的法院受理单来到动迁组。经询问得知，陈女士父女二人因为征收问题，闹上了法庭。

此后，普陀区物业纠纷调委会调解员多次安排了父女俩之间的调解，调解员首先听取了当事人的陈述。

父亲告诉调解员，“我是该房屋的承租人，房子是当时单位分给自己的，我们一家三口在此居住多年。我和老婆感情很好，老婆生病后我一直在此房屋中照顾多年直至她过世，也是我一直关心女儿的生活与学习。女儿也算有出息，学业有成。毕业后她自己做生意，收入颇丰，其名下有 2 套住房，还有名车，根本就不需要动迁款。而且因为女儿工作比较忙，平时对我也不管不顾。这么多年，因为要照顾女儿，我一直单身，现在年纪大了，为了不拖累女儿，也为了在感情上有所寄托，我找了一个女朋友，因此本次 700 万元动迁款应归我一人所有，我需要买房再婚安享晚年。”

女儿则认为，“作为本次征收的安置对象，我也有权利享受本次动迁份额。再说，我平时对父亲很好，经常给父亲钱花，只是因为工作太忙，有时候探望的次数比较少。听说父亲现在有女朋友了，我并不知道这个人是谁，担心父亲被骗。”

调解员在了解情况后，仔细分析了纠纷产生的原因，认为其实女儿并不是真正意义上想瓜分动迁款，而是担心父亲因为有一大笔动迁款被骗婚。

耐心安抚当事双方 顺利化解家庭纠纷

在了解相关情况后，调解员首先耐心安抚父亲，劝他不要着急，缓和心态，表示会尽力与他女儿沟通，协商解决分配方案。调解员告诉父亲，虽然恋爱是个人自由、是私密的，但是女儿的担忧也不是没有道理，现实中确实存在大量利用婚姻骗取老年人钱财的诈骗案件。换个角度来看，女儿的担忧恰恰说明了她对父亲的关心，作为父亲，对自己的女儿也不要隐瞒，应该和女儿有商有量，得到女儿的支持和



资料图片

祝福后，所有的问题都将迎刃而解。

之后，调解员又做起了女儿的工作。先从法律层面上，告知女儿她是有权利享受动迁利益的，同时她的父亲也有再婚的权利，任何人都不得干涉。再从维系父女亲情的角度，希望女儿抽时间多多探望父亲，为什么有人会借结婚之名行诈骗之实，还有最近爆出的“假靳东”事件，背后折射的也是老年人的情感缺失问题。老年人的生活不应该是孤独的、单调的，他们也有追求爱情的权利。作为子女，并不仅仅是每个月给老人一点钱就代表了一切，不要让老人觉得生活就是在熬日子。

最后，调解员建议女儿假期带父亲去近郊旅游，享受一下天伦之乐，重拾父女亲情。作为女儿，应该安排好父亲的生活，尊重父亲的意愿为其买房并养老送终。

调解告一段落后，调解员实时跟踪案件进展，主动联系了当事人女儿，女儿表示“通过与老父亲相处的时光，想起了儿时父亲对自己的关心，自己应该要反哺父亲。”另外，她知道了父亲的女朋友其实是母亲生前的小姐妹，也丧偶，与父亲是同病相怜，表示支持父亲再婚，将会给父亲买房养老，并会一直关心、照顾父

亲，让他安享晚年。获取了女儿的理解与支持后，调解员及时组织二次调解，双方终于达成调解协议。

最后，经调解员耐心疏导，父女俩终于冰释前嫌，并协议该房屋征收款总额中的 600 万元归父亲所有，余款归女儿所有。女儿还表示，如果父亲买房钱款不够，她愿意全额补贴，并不再干涉父亲再婚，不要求产证上加名。

【案例点评】

本案是一件由房屋征收而引发的家庭纠纷，调解员充分利用人民调解的特点和优势，从亲情的角度深化调解的进程，从而达到最佳的调解效果。

换位思考是成功调解的关键。本案调解中，调解员希望女儿站在父亲的角度，理解父亲的苦衷。同时希望父亲站在女儿的角度，理解她的感受。

本案中，调解员在受理纠纷后，通过认真倾听双方的陈诉和观点，发现争议的焦点是父亲的“神秘女友”，因此，围绕父亲女友的话题，劝说父亲公开了其身份，在得到了女儿的认可后，矛盾则迎刃而解了。

“二房东”跑路 受害双方起争执

闵行区人民调解中心搭建平台化解纠纷

“□法治报记者 金勇
法治报通讯员 张峥华

2020 年 9 月 10 日，薛某来到闵行区人民调解中心，叙说了她的遭遇：夫妻两人收入 3000 多元，家中老人生病无法照顾，只能送至养老院，家里孩子要上学，为了生活开支，将老人原来居住的一套小房子给一家物业管理公司代租，本想用租金来贴补老人和孩子的费用，哪知是个骗局，现在与房客发生矛盾纠纷，协商未果，请求帮助调解。

调解员搭建平台帮助房东房客友好协商，最终双方达成协议，化解纠纷。

【调解过程】

调解员通过了解得知，由于薛某夫妻俩文化低，为了省事，把这套房子租给了“二房东”——某家物业管理公司。这家公司给出的价格远远高于市场价格，夫妻俩很开心，老人住养老院和看病的钱都有了着落。

可随知到了第二季度本该支付房租了，却迟迟收不到公司的钱款，给公司打电话也没人接。于是，夫妻俩找到了房客，才知道房客已付了整整一年的房租，而且租金远远低于市场价格。这个时候，双方都意识到被骗了，一起到派出所报案。到了派出所才知道已经有好多家来报案了，都是被这家公司骗的，派出所告知此案已经立案侦查，要等结果。

薛某夫妻俩顿时傻眼了，想让房客搬走，可房客手上有租房合同，还出具了房东的委托书。薛某这时才知道自己与这家公司签订的不是租赁合同，而是《资产委托管理服务合同》，代表房东行使权力。因此，房客表示，要想让自己搬离，除非是法院的判决。薛某也明白打官司耗时太长，等这场官司打下来，估计租客的合同也到期了。因此薛某恳请调解员帮助，与房客协商解决方案。

了解案情后，调解员分析认为，此纠纷主要责任在于薛某夫妇，他们与这家公司签订合同的时候没有看清条文，就把房产证复印件、身份证复印件、委托授权书等相关材料都交付给了这家公司，导致租客直接交付了一年的房租。薛某表示自己家庭情况特殊，希望能与房客协商妥善处理此事。调解员担心矛盾会升级，马上联系房客吴某，吴某同意调解。

调解当天，薛某表示他当时出租这个房子的价格是每月 4700 元，房客吴某当时和中介公司签订的租赁合同，房租是 2700 元，薛某表示取一个平均价就是 3700 元，总共剩余 9 个月，各自承担一半，即 16650 元。但吴某认为这件事的主要责任在房东，他也是受害者，不应该再支付房租，应该直接住到合同到期交房。调解员耐心做双方工作，希望大家换位思考，吴某考虑到这个租金在小区是根本租不到房子的，故愿意补偿，但只愿意补偿房东租金差额的一半。

薛某还是无法接受这样的方案，认为这点补偿不足以维持家庭必要开支，希望吴某再多补偿一点，并承诺：如果最终能向这家公司追回损失，会退还吴某相应钱款。

通过调解员耐心的劝说，经过三个小时协

商，最终双方各让一步，达成调解协议，签订人民调解协议书。

【案件启示】

本案中，双方当事人之所以被骗，就是公司掌握了当事人的心理，采用高收低租的方式，骗取中间的差额部分。用高价骗取房屋产权人的信任，用付三押一的方式立即支付第一季度的租金，导致房屋产权人降低了防范意识。然后，再用低价租给房客，在低于市场价格的情况下让房客支付一年的房租。由于该公司有房屋产权人的授权书及相关材料，导致房客信以为真，因此没有任何异议就签署了一年的租赁合同，并支付了一年房租。其实只要房客和房东一接触，该公司的行骗手段就会被拆穿。需要提醒的是，房屋产权人不能为了图省事，或者只要有钱赚，就轻易将材料交给别人，往往会因此承担很大的风险。

薛某知道被骗后，情绪相当不稳定，甚至有过激的言语。后来经过调解员的劝导，梳理矛盾焦点，分析案情，让薛某也意识到自己的问题所在，最终双方作出让步，从而达成一致意见。人民调解不仅要依法调解，还要以理服人，更要以情动人，用心化解矛盾。