

近日，上海市金山卫镇某小区业主张某某到某居委会调委会，申请调解其与公婆之间因办理房产证产生的矛盾纠纷。张某某称，他们家在该小区共有 2 套安置房，公婆正准备办理产证，但两套房屋均没有计划将张某某夫妻俩的名字写上房产证，只有公婆和张某某 9 岁儿子的名字。张某某希望通过调解，在一套房屋的产证上加上他们夫妻和儿子的名字。

两套安置房都没有名字 外来媳妇办理不了居住证

在接到张某某调解申请后，居委会调委会调解员立即展开了调查。经调查，当事人张某某是外来媳妇，最近需要进行相关职业能力专业考试，并且想报考成人大学，但前提是是需要办理居住证。由于两套安置房都未办理房产证，所以她无法办理居住证。为此，张某某向房产交易中心出具了房屋产权有纠纷的声明，两套房屋产证办理因此一直搁置至今未办理。

去年，张某某因需要办理居住证，向公婆提出办理产证的要求，但由于之前的矛盾，她到调委会希望与公婆进行调解。张某某表示，之前公婆办理产证准备将目前张某某夫妻和儿子居住的房屋 90% 份额写在公婆名下，儿子占 10%，没有夫妻俩的份额。张某某希望加入夫妻俩的份额，哪怕只有 10%，也是对其的保障。同时，张某某担心老人过世后产生比例不小的遗产税，她希望将产证做成小夫妻和儿子的名下。

调委会了解到，张某某的丈夫有赌博前科，前几年借过高利贷，这是公婆未将小夫妻写进产证的主要原因。张某某表示丈夫已经有改正的迹象，多年未借贷，所欠的债务也只剩下亲朋之间的了，夫妻间目前关系和睦，因此不会对家庭资产有不良影响。

几经协商 选择最适合方案

调委会向居委会结律师咨询详情后，分别和张某某及其公婆分析了办理产证后可能产生的一些结果：产证中有张某某夫妻俩的姓名或其中一人的姓名，若张某某丈夫再次发生债务问题，债权人通过司法起诉大概率可以将其夫妻俩在房屋内份额转到债权人名下；其次，张某某公婆未去世前交易房屋，只需要支付正常的交易契税，无需支付遗产税，如果过世后交易，其公婆的份额将产生 20% 的税额；公婆未通知张某某的情况下办理产证，或者去办理产证没经过张某某同意，一般情况下张某某仍然享有 30 平方米安置面积的权益，若后续有分割房屋财产，仍可追溯这部分权益，但是如果加入张某某少量份额，就可

调解员妥善协调处理产证办理事项 公婆不愿产证加名 丈夫有赌博前科

能享受少量份额的权益，不能再追溯 30 平方米的权益；若今后发生婚姻破裂的情况，孩子判给张某某，产证若只有张某某儿子的份额，张某某作为监护人在其儿子未成年前可以进行买卖，如果老人占有一部分份额（或居住权），在公婆未同意情况下，就不能进行交易。

调委会与张某某分析，首先要消除公婆的顾虑，如果产证加入他们夫妻俩的姓名，公婆担心会产生后遗症，肯定无法在短期内顺利办理产证。而为了减少今后可能产生的高额遗产税，又消除公婆的顾虑，可以考虑说服公婆办理张某某儿子占有产证大部分份额，公婆占有小部分份额的方案。

在与张某某和公婆分别进行了以上分析后，调解员建议张某某和丈夫主动去和公婆进行沟通，选择最适合家庭的方案办理产证。

经过几次协商，张某某的公婆同意将目前张某某夫妻居住的一套房屋做张某某和张某某儿子的产证，协议中张某某承诺在儿子成年之前不对该处房产进行买卖。

【案件点评】

该案例是家庭中因办理房屋产权证发生的纠纷，由于是动迁安置房，与普通商品房谁出资购买应当做谁的产证有很大的差异，又因特殊情况，家庭中分歧比较大，迟迟无法办理。对于此类涉及家庭财产比较敏感的案例，调解员应与当事人分析后最终由其家庭自身协商选择合适的方案。除了协调处理产证办理事项，同时也要促进家庭成员之间的和睦，维护社区和谐。另外，对于此类动迁安置房的特殊情况，也可与上级部门积极沟通探索寻找是否有办理相关居住证明的绿色通道。通过相关部门协调，张某某已经顺利办理了居住证明。

民警依托『三所联动』释法明理促薪资发放 十一名农民工当晚拿回钱 股东纠纷致工资被拖欠

崇明一养殖场 发生劳资纠纷

2023 年 12 月 27 日 19 时许，崇明公安分局向化派出所接 110 指令称，辖区某养殖有限公司发生劳资纠纷。警情就是命令，民警蔡彬彬、林嘉鑫迅速赶到现场处置。

“我们本想拿到工资后就回老家去，看来今天又要白跑一趟了。”据报警人张某某称，该公司前几天通知被拖欠工资的 11 名工人于当天结算工资，等他们到公司后，三名股东直至晚上仍旧因工资费用的出处议不出方案。

民警看到该公司的劳资表上，被欠工资最多的是 22000 元（劳作 110 天），最少的也有 10000 元。当被问及是否对所欠农民工工资数额有异议时，公司三名股东均表示无异议，并强调通知工人来开会也是讨论工资发放的事宜。

“什么原因不发放呢？”经询问，原来该公司前期养殖的对虾效益不好，到年底销售额只有 50 万元多一点，三名股东尚处于亏损状态。

股东林某表示，他总共拿到 29 万元卖虾款，前几天已经垫付了土地租金 30 万元，发放工资的钱应该由另外两名股东出；股东李某表示，他拿到卖虾款总计 21 万元，但这钱还需要付虾苗、饲料等钱款，工人工资应该按照三人的出资比例来支付，承担起自己的那部分责任；小股东金某表示这几天的对虾销售款在他这里，也才 3 万多。

近日，崇明向化地区一养殖有限公司股东之间产生权益纠纷，导致农民工被拖欠工资，回家心切的工人见工资发放无果而报警求助。崇明公安分局向化派出所会商镇司法所专业人士后，组织向股东释法明理，当晚即为 11 名农民工要回 16 余万元拖欠工资。

联动会商机制 股东理清思路

听完各方意见，民警通过“三所联动”协同会商机制，当场联系镇司法所专业人士，分析问题症结所在，帮助各方厘清思路。随后，民警根据会商意见向三名股东解释，按照企业财务制度，公司前期的卖虾款属于公司的销售收入，在未将公司负债结清前暂不计入投资方权益，只有将工人工资在内的所有负债结清，三名股东才可以按投资比例享有剩余权益。

民警对股东说，市场经济下，投资有盈有亏，投资人有责任承担投资亏损，不能将亏损转嫁到工人身上，工人在养殖场的工作很辛苦，家里等着他们拿钱回去过日子，希望股东之间协商好尽快发放。

在民警的劝说下，股东李某先行表态，从自己收到的卖虾款中拿出 7 万元用于发放工资；股东林某起初坚持认为自己已经先行垫付了 30 万元土地成本，工人工资不应该由他发放。民警翻阅公司合同，原来林某是拿土地作为实物投资的，随即告知林某想要取得土地投资收益，只有在公司结清相关负债后按出资比例收回。最终，林某听取民警说的道理，拿出 7 万元用于发放工人工资。另外 2 万余元由股东金某出资。

当天 22 时许，16 余万元工资款到位后，民警组织工人有序领取各自被欠工资。领到钱的工人当场感谢民警，他们表示拿到钱就可以安心回老家了。

【警方提示】

广大务工人员如果遇到欠薪等劳动纠纷，要通过合理合法的渠道开展维权，合理表达诉求，注意收集留存证据，依法维权、理性维权是最有效的途径，要养成遇事讲法、解决问题靠法的习惯，学会用法律武器保护自己。

同时，任何有支付能力却拒绝支付、逃匿支付的行为都涉嫌违法犯罪，切莫以身试法。