

□ 王凌琼 刘善熠

2025年3月的一天，我如往常一样处理着桌上的文件。拆开一个快递后，一个醒目的标题引起了我的注意——《关于申请诉前调解，避免母子对簿公堂的陈情书》，其中的内容写道：“王庭长，本案是否只剩诉讼这一条路了？还有其他办法能在开庭前调解成功吗？我父亲刚去世，为了这个房子，我母亲实在无法接受又要跟我对簿公堂。”

看完材料，我不禁一阵愕然，法定继承的案件，当事人既然都希望调解，为何案件进度却停滞不前？

于是，我当即向负责指导该案调解工作的法官助理孙灵杰了解情况。

“涉案房屋的权属可能会有争议，直接调解有点障碍……”孙灵杰也稍显无奈。

法定继承，涉及第三 人利益

原来，这本是一起常见的法定继承、分家析产的案件。原告顾先生是家中独子，父亲老顾2025年1月去世，留下了一套宅基地房屋。今年年初，顾先生想把自己配偶的户口迁入房屋内，可到了派出所才知道，因为自己不是宅基地使用权证上的权利人，无法办理。几经周折，顾先生决定一步一步来，先到法院，通过一个分家析产的案件，对房屋进行析产继承，解决自己房屋权利人的问题。

因为第一顺位的继承人只有顾先生和他的母亲，2025年2月，顾先生以自己的母亲为被告，向法院递交了诉讼材料。

看起来，这也是合情合理的，我心里想。

由于母子双方要求调解，一致同意宅基地上的房屋由顾先生一人继承，人民调解员本想快速主持双方达成协议。然而，问题出现了，顾某提交的证据显示宅基地产权使用证上居然不是老顾的名字。

调解员拨通了负责该案调解指导、文书审核的法官助理孙灵杰的电话，请求解惑。

经过审查，原来，涉案宅基地房屋是三十年前老顾向同村村民朱某买来的，由于时间久远，现在只剩一份购房协议。而顾先生提供的宅基地使用权证显示，户主还是朱某，并未做过变更，同时，也没有看到房屋买卖提交相关部门备案的材料。

“这个案子调解时，朱某有没有到庭？或者有没有联系过朱某，问过他的意见？”孙灵杰边审核边与调解员了解案情。

“这倒没有。”调解员说道。

“得找，得让当年的卖房者朱某也到庭参与调解；如果朱某不愿意调解，或者提出了其他的主张，可能要考虑开庭审理，先把房屋的权属弄清楚。”

“这样会不会把简单的问题搞复杂了？”调解员有点疑惑。

“这种房屋继承的案件，我们还是慎重一点比较好，房屋有没有实际交付，双方的买卖合同是不是合法有效，会不会违反农村宅基地‘一户一宅’的原则，双方还有没有其他的争议，我们都得核查，否则贸然出具了调解书，万一损害了案外人的利益，那就得不偿失了。”

然而，当调解员向顾先生提出要找到房屋卖家参与调解时，顾先

请放心，我们一定全力配合。”

听到这里，我心里多了几分把握。与此同时，我又联系了顾先生，告知了他这一方案，让他耐心等待，等调解人员的后续通知。

“谢谢你，王庭长，如果你们能帮忙找到朱某，那真是帮了大忙了，肯定就能把事情解决了。”电话里，顾先生表示愿意等待。

多方协力，达成调解协 议

果然，功夫不负有心人，经过一两周的等待，我桌上响起了隔壁派出所打来的电话，派出所的民警非常给力，通过与协管员一起系统查询、上门核实，终于顺利地掌握了朱某的居住情况。

“我们上门核实过，他就住在这里，我们关照过他了，后面法院的电话他会接听的，他现在的手机号是xxx，法院的号码我们也给他了。”

“谢谢，谢谢，我们马上联系。”接完电话，我立刻拨通了朱某的电话，讲明了来意。

人，虽然找到了，但是一开始，朱某并不想配合：“这房子我都卖了几十年了，他儿子要继承，跟我还有啥关系？”

我仔细地向朱某说明了顾先生的诉求以及案件与朱某法律上的利害关系，询问了朱某的意见，同时耐心劝导、认真答疑，一步步打消了朱某的顾虑。

“好吧，那我就去一趟法院吧。”

听闻朱某的表态，我迅速通知调解员组织各方到庭调解，考虑到顾先生迁移户口的初衷，我还特意邀请了派出所办理户籍的民警也参与调解。

最终，在各方的共同努力下，原告顾先生、被告顾先生的母亲、第三人朱某达成调解协议，各方均同意涉案宅基地上的房屋归顾先生继承所有。

协议签署后，我们第一时间出具了调解书，拿到调解书后，泖港派出所也及时为顾先生的妻子办理了户口迁入的手续。自此，顾先生的问题得到了圆满解决。

“谢谢你们，问题终于解决了，我母亲也不用为这个事情烦心了。”

之后的某一天，我又收到了顾先生寄来的感谢信。

“在您的帮助下，这一起看似普通的房产继承案件顺利办结，但它对我的意义远不止这些：您帮助了一个儿子保护了他已故父亲的精神寄托，帮助了一个母亲避免与儿子对簿公堂，也把她从精神崩溃的边缘拉了回来。再次谢谢您。”

从“陈情书”到“感谢信”，看到这些，作为办案人员，我由衷地为案件的圆满化解感到欣慰与高兴。想想之前的那些沟通与努力，在当事人的肯定之下，这一切都显得十分值得。

想一想我们坚持审判理念现代化，把“如我在诉”落到实处，这并不是空谈与口号，而是蕴藏在每一起案件的办理中。以人民群众合法权益保障为圆心，法官多一分思索，机制多一份探索，通过行动与落地，用真诚与专业，画出司法为民的同心圆，让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义。

(作者单位：上海市松江区人民法院)

儿子想要继承父亲房产 要先找到30年前卖房人 庭所联动 破解房屋继承难题



AI生图

生却难以理解，“我们住了三十年的房子，我父亲的骨灰盒也放在这里，我继承房子凭什么还要卖家同意啊？而且，这都过去三十年了，我上哪找他啊！”

由于顾先生的不理解，文章开头的陈情书，送到了我的案头。了解完相关情况后，我拨通了顾先生的电话，向他解释其中的缘由，并开展情绪安抚及释法说理工作。一番沟通下来，顾先生虽然表示了理解，但也重申，希望能通过调解解决，并申请法庭协助寻找卖房人，尽快解决问题，让母亲安心。

顾先生的要求，我也深表理解，父亲刚去世，不想让自己的母亲再遭遇这些烦心事，也是在尽孝道。

至此，问题的关键在于找到房屋的出售方，做通其工作参与调解。

庭所联动，找到三十 年前卖房人

于是，我们试图联系朱某。然而，想找到朱某不容易，由于时

间久远，顾先生一家早就与朱某失去了联系。仅根据顾先生提供的姓名与身份证号，想找到朱某犹如大海捞针。通过系统协查到的朱某的手机号，迟迟未能打通，向其户籍地寄送材料，无人签收，调解工作一时陷入了僵局。

我知道，如果找不到人，这个案子免不了要公告开庭，一套流程走下来，起码要小半年的时间，顾先生估计要急坏了。

想起来顾先生一开始是为了给妻子迁户口引发的诉讼，而今年年初，我们浦南法庭与隔壁的泖港派出所刚签订了党建共建协议。签约会上，我们都希望双方能深化交流、互相协作，发挥各自的专业优势，进一步坚持和发扬新时代“枫桥经验”，助力矛盾纠纷的多元化解。

或许，这个案子派出所能帮上点忙。

于是，我联系了泖港派出所，向他们讲明了案件情况，希望他们能够借助掌握的居住信息，协助核查朱某的居住情况。

“这个原告我们知道的，之前因为迁户口的事情来过我们这，王法官