

老宅土地权属不明

堂兄弟为200万补偿款反目

海口坡巷村经济社:组织双方调解了近10次仍未达成一致,建议通过法律途径解决

本报讯 近日,海口市民林先生向本报反映,他们家族多户人都住在坡巷村,去年,坡巷片区棚改工作启动后,家族的房屋和土地都被纳入拆迁补偿范围。“其中,有一栋爷爷奶奶上世纪60年代建的老房子,因土地权属有争议,至今仍未签署补偿协议,他们家和堂弟家的关系也因补偿款问题日渐疏远。”林先生说。

据坡巷村经济社梁主任介绍,争议房屋占地147平方米,按照标准,拆迁补偿款约有200万元。“近一年来,我们召集双方协商和上门调解近10次,但双方的意见始终未达成一致。按照如今的局面,只有走法律途径解决此事。” 记者 林文星 文图



存在争议的老宅已经坍塌

老宅土地权属不明,堂兄弟为拆迁补偿款闹矛盾

昨日上午,记者跟随林先生来到这栋存在争议的老房子所在地看到,该区域的拆迁工作已进入尾声,大片房屋拆除完毕,只有几栋破旧的老房子仍未拆,其中包括林先生所说的老房子。

林先生介绍,他们家族原先居住的房屋占地约上千平米,“除了我们家,还有两个叔叔以及几个堂弟,此外,已经去世的爷爷还有两个兄弟,其儿女和孙辈也都围绕着老宅盖房居住。”

“去年8月开始签补偿协议,我们一大家人和堂弟家都拿到了大概上十万元补偿款,但因为这栋老宅一直闹矛盾。”林先生介绍,这栋老宅是1966年由爷爷奶奶所建,老人在此住了30年,直到1996年房屋破旧成危房,才搬出来和儿女居住。“我们本以为这笔拆迁补偿款肯定是奶奶的,没想到我几个堂弟出来争,说土地是他们的,补偿款也有他们一份。”林先生说,他的爷爷有兄弟3人,堂弟的爷爷是老大,他的爷爷排行老二,“由于爷爷奶奶当时建房时没有产权证明,而且如今爷爷兄弟3人都已去世,无人能作证,堂弟一家如今才出来争补偿款。”

堂弟称补偿款应平分,否则就通过法律途径解决

随后,记者联系到了林先生的堂弟阿祥,他说,老宅的土地权属问题由来已久,“以前,我们两家就为这事争执过,当时我们的三爷爷还在世,还写了证明,证明土地是我们家的。”阿祥表示,他的爷爷取得了该块土地的使用权,只是后来暂借给堂哥林先生的爷爷盖房居住,“但是三爷爷写的证明上

没有村(居)委会和经济社的盖章,导致三爷爷去世后,堂哥(林先生)一家不承认该证明的真实性。”

目前,由于祖辈的人大多已离世,林先生和堂弟等人谁也无法就土地归属拿出有力证据。阿祥认为,拆迁补偿款应该两边平分,如果堂哥等人不同意,就只能通过法律途径解决。

坡巷村经济社负责人:调解近10次仍无果

据了解,由于老宅土地归属问题存在争议,阿祥于去年10月向棚改指挥部递交了产权争议申请表,搁置了拆迁补偿协议的签署。其间,居委会和经济社多次组织当事人协商解决,但始终未能达成一致。如今一年过去了,事情仍僵持不下。

“房子已经塌了,所以就没有建筑上的补偿,只有147平米的土地补偿,大概200万元左右。”坡巷村经济社负责人梁主任

介绍,针对此事,经济社、居委会和街道办事处先后介入调解,“我们调解了快10次了,但当事人就是谈不拢,老奶奶的3个儿子意见也不同。”梁主任说,他们当时也建议当事人一起签协议,先把补偿款发下来,然后再商量如何处理这笔钱,但还是有人不同意。

辖区居委会主任吴中志表示,近日将再次召集双方协商,希望能妥善解决此事。

拆迁变“拆亲”,谁来赡养九旬老人成问题

因为土地归属的问题,林先生和堂弟家的关系日渐疏远。“大家不知道吵过几次了,关系也变坏了,几乎没有再互相串过门。”林先生说。

“拆迁都变成‘拆亲’了,他们为了独占补偿款连亲戚关系也不顾了。”阿祥认为,老宅是建在自家的土地上,堂哥等人却不愿分补偿款,导致家族之间的关系紧张。

比起儿孙之间的争执,92岁的老奶奶显得有些“无辜”。昨日,记者在林先生妹妹家中见到了老人。据了解,目前老人在几个女儿家中轮流生活,由于老人年事已高,未来该由谁赡养成了问题。

“200万元的补偿款都是奶奶的,由我父亲兄弟3人共同保管,谁也不能乱用。以后奶奶愿意在哪个儿女家生活,就在哪生活,我们没意见。”林先生表示,此前的拆迁中,各家已经拿到了不少补偿款,因此老宅的补偿款应该专门用于奶奶的晚年生活,任何人不能私自瓜分。

阿祥也考虑过老人的赡养问题,他表示,如果补偿款平分,两边应该各拿出20万元专门用于老人生活。



九旬老人轮流在几个孩子家居住

海口一公司转租铺面当“二房东”

员工:公司拖欠工资,竟让我们去索要铺面租金

本报讯 昨日,海南金胜成益佳市集农业开发有限公司的员工姚先生拨打本报热线反映,称公司拖欠员工几个月工资,每次去公司索要工资时,公司都让他们去找某银行海甸支行。对此,据该公司一负责人孙先生介绍,公司把铺面租给了银行,但是今年该银行没有向公司支付租金,因此公司领导让员工去索要这笔钱。姚先生说,但他们每次去银行询问时,对方都表示银行并没有拖欠该公司租金。这到底是咋回事?

记者 沈丽煊

“公司拖欠工资,竟然让员工向银行讨铺面租金”

昨日上午,记者来到该银行,姚先生及其同事也在现场,姚先生告诉记者,他们是海南金胜成益佳市集农业开发有限公司(以下简称金胜成益佳市集农业公司)的员工,公司拖欠20多名员工几个月工资,他们每次跟公司索要工资时,相关负责人就叫他们去找某银行要。“可当我们来银行一问,银行工作人员称他们没有拖欠公司的租金,让我们回去找公司询问。”姚先生说。

随后,记者找到金胜成益佳市集农业公司的负责人孙先生了解情况。他拿着一沓合同材料向记者介绍,2015年7月份,公司从海南中和(集团)有限公司(以下简称海南中和公司)处租下人民大道附近的铺面,租期10

年,租金按月支付。后来,公司将其中部分铺面转租给某银行,按合同约定,租金按年支付,每年7、8月签租赁合同。今年7月份,按照合同约定,银行应向他们公司支付今年的租金,但公司没有收到租金,造成公司拖欠了海南中和公司租金。

银行:该公司不具转租权利,系违约,已解除租赁合同

据该银行海口分行办公室相关负责人黄先生介绍,银行2015年9月21日起从金胜成益佳市集农业公司处租赁人民大道附近的部分铺面。但是后来,银行方面了解到金胜成益佳市集农业公司对承租铺面不享有合法的所有权或转租权,违反合同约定,银行从今年8月2日起解除与该公司的《房屋租赁合同》。

黄先生称,海南中和公司6月30日解除与金胜成益佳市集农业公司的租赁关系。之后,银行直接与海南中和公司形成新的租赁关系,因此没有拖欠金胜成益佳市集农业公司租金的说法。

随后,记者来到海南中和公司,负责该公司租赁合同事宜的委托人黄先生表示,公司已经向金胜成益佳市集农业公司下发公证书,并已经寄送《房屋租赁合同解约书》。记者在《房屋租赁合同解约书》中看到,解除合同原因:鉴于金胜成益佳市集农业公司未经海南中和公司书面同意擅自转租,以及2017年2月1日至6月30日期间逾期支付租金达150日等违约情形,海南中和公司从6月30日起与其解除《房屋租赁合同》及相关补充合同及附属协议。金胜成益佳市集农业公司自解除之日起,不再享有租赁铺面的使用权。

律师说法

《房屋租赁合同解约书》一经送达即产生法律效应

对此,海南东方国信律师事务所李君律师表示,根据国家合同法第96条规定,双方当事人可以采取通知送达的方式解除合同,合同一经送达可产生法律效应。如果收到一方当事人合同书后有异议的,为了进一步避免损失的扩大,应当在三个月内向人民法院或者仲裁委请求确认解除合同无效。李君表示,一般来说只要符合合同约定情形,一方当事人可行使单方解除合同权利。

李君律师表示,按照相关法律规定,承租人没有经过出租人同意擅自转租是无效的。若租赁方长时间、持续拒交租金,出租人可以提出解除合同要求,若承租人认为出租人解除合同的理由不成立,可收集相关证据材料,例如合同书没有有效送达、认为解除的观点没有法律依据、无正当理由解除合同等来维护自身的合法权益。