



“我的‘邻居’不是活人”

记者调查“骨灰房”现象,多地出现买商品房放置骨灰盒

N 法治日报 羊城晚报

本该是低头不见抬头见的邻居,却一年到头见不了一面——入住很久了,对门的开门声似乎从来不会响起。联想到小区里有人家将房子专门用来放置骨灰盒进行祭奠,家住江苏南通某小区的赵先生心底隐隐不安。

直到前两天,他正好在家休息,突然听到对门有动静,于是迅速起身跑到门口,从猫眼向外望去:楼道里挤着七八个人,打开了对门的门。赵先生假装出门,透过几人体间的缝隙,看到对面房间里摆着两座烛台,中间是一个黑色盒子。随着对方弯腰鞠躬,一张黑白遗像出现在他的视野里。

“我的‘邻居’不是活人!”原本的猜测得到了印证,想想对门就是专门用来放置骨灰盒的“骨灰房”,赵先生感到既硌硬又有些害怕,“我该怎么办?”

赵先生的遭遇并非个例。据公开报道和记者调查采访,全国多地出现了个人购买商品房用于专门放置骨灰盒的情况,有受访者称,其所住小区存在一定比例的“骨灰房”,有的楼层甚至楼栋可能“住的死人比活人多”。

那么,商品房能否买来专门安置骨灰盒进行祭奠呢?“骨灰房”是否侵犯了其他邻居的合法权益?如果以此为噱头售楼是否违法?带着这些问题,记者展开了调查采访。

购买商品安置房骨灰 有小区“骨灰房”扎堆

去年,湖南长沙的李云(化名)来到山东青岛工作,初来乍到,囊中羞涩的他在网络平台看中了一套位于李×村的房子——那里离市区较远,但交通较为发达,关键是那个小区的房子租金都比周边便宜不少,而那套房子的租金更是只有周边小区类似户型的一半。

以为捡到漏了,李云赶紧付了定金。正当他兴致勃勃地搬家时,总感觉门口保安看他的眼神怪怪的。布置好房间,打开窗户准备透透气时,他发现对面有3户人家的窗户全用红砖水

泥封死了,没留一点缝隙。一次,李云出门时偶然听到保安对着对讲机说:“现在年轻人胆子真大,这种阴气重的房子说住就住,一点儿也不害怕。”联想到被封死的窗户、特别便宜的租金,李云感觉不对劲,经打听才知道,那些房子是“骨灰房”,根据当地习俗不能见光,所以才将窗户封死。也因为“骨灰房”的存在,小区的房价和租金都比周边便宜不少。

没过两天,李云就搬了出去,“说实在的,住那儿有些瘁得慌”。

逝者安息但生者不适 业主实际用途难限制

为什么明明有正规墓地,偏偏选择在商品房里放置骨灰盒进行祭奠呢?记者调查发现,选择“骨灰房”的业主,大多生活在一、二线大城市,而大城市存在着墓地价格高、管理费用贵、租期短等现实问题,让亲人“入土为安”的代价不小。

“太贵了,买不起。”前段时间,咨询完附近墓地的价格后,北京市朝阳区的赵女士不禁感叹道。她告诉记者,在北京,即使是一些质量一般、地理位置偏远的墓地,价格也要10多万元,并且购买墓地后,只能享有20年的使用权,之后还需要

支付“墓地管理费”。赵女士直言,自己已经看好河北省张家口市崇礼区某楼盘,一套房的价格在25万元左右,面积适中,而且产权期长达70年,准备将过世亲人的骨灰安置在那里,每年前去祭拜。

天津一位购买了“骨灰房”的某小区业主说,买这种房子一般会选择地理位置比较偏僻、住户较少、单价便宜的小区,买了就悄悄地安置,不要告诉邻居和附近住户,免得对方产生心理负担、引发纠纷。

一边是让亲人安息的殷殷情感,一边却是邻居对这种特殊行为的忌讳。

这样的“骨灰房”,天津也有。天津滨海新区的王先生是一名空调安装师傅,他告诉记者,自己在滨海新区天津港内某小区装空调时,就曾见过“骨灰房”。那次,他接到一个安装空调的订单,客户开价是平常安装费用的两倍。结果,他发现那是套“骨灰房”,他硬着头皮将空调安装完。

按照王先生的介绍,记者近日来到了该小区。一名保洁员指着一户装着白色窗帘、中间挂有大白花的房间,以及一户黑色窗帘紧闭的房间说,那就是大家口

“心理上过不去、不舒服”“难以接受”“肯定要举报”……社交平台上“骨灰房”话题下,很多网友发表类似观点,认为“辛辛苦苦攒钱买套房子,到头来发现对面‘住’的是骨灰,换作谁也不愿意”“一想到和一堆已经去世的人住在一起,出门都觉得楼道冷了一些,阴森森的”。

很多居民无法接受“骨灰房”,据公开报道,2017年,江苏如皋某小区就因小区内存在“骨灰房”,一批业主聚集抗议。

天津一名房地产业内人士告诉记者,购房者不会告诉开发商房子的用途,而

中的“骨灰房”,平时一般都空着,清明期间才有人来祭奠,“有的房子还经常欠缴水电费和物业费,门口贴了很多张缴费单”。

记者数了一下,该小区仅大门附近的两栋楼,这样装饰的房间就有10多套。

近年来,多地被曝光有小区存在“骨灰房”,有的小区一个楼栋存在多个“骨灰房”,或某一层都是“骨灰房”。江苏一位房地产业内人士向记者透露,有楼盘开盘时,吸引一批周边大城市的购房者前来,其中就有不少人买房用来当作“骨灰房”。

销售也只管出售房屋,不问用途。开发商在销售合同里规定:不得改变房屋用途。但实际操作中,业主将房屋用作“骨灰房”,是否算改变了用途?这一点很难界定,而且一些“骨灰房”也很难被发现。

一位物业公司工作人员说,有的小区入住一段时间后,会有业主向物业公司反映:小区内多间房屋常年不亮灯,唯独清明节当天有人进出,一整晚灯火通明,怀疑是“骨灰房”。物业公司只得联系双方业主进行协商,但如果对方不承认或不愿意改,物业公司也没有很好的办法。

□说法

擅自改变商品房用途 应取得业主一致同意

商品房被当作“骨灰房”销售或使用是否违法?小区业主或隔壁邻居是否有权要求恢复原样?

北京市律师协会物业管理法律专业委员会主任包华说,若房产销售人员明知购房者购房目的是安放骨灰盒进行祭奠,仍然出售,或暗示购房者购房后可以安放骨灰盒,都是违法行为,违反了《民法典》有关合同效力与消费者权益保护法中的相关内容。

“商品房的用途是用来居住的,而不是用于存放死者骨灰,这种用途与通常理解的居住是不一样的。”中国传媒大学文化产业管理学院法律系主任郑宁说,个人购买商品房专门放置骨灰盒的行为,违背了《民法典》中的公序良俗原则,相关人员可以申请物业公司协调或至法院起诉,要求恢复原用途并赔偿精神损害抚慰金。

郑宁认为,从诚实信用的角度来看,曾用作“骨灰房”的房屋,如果再进行装饰的房间就有10多套。近年来,多地被曝光有小区存在“骨灰房”,有的小区一个楼栋存在多个“骨灰房”,或某一层都是“骨灰房”。江苏一位房地产业内人士向记者透露,有楼盘开盘时,吸引一批周边大城市的购房者前来,其中就有不少人买房用来当作“骨灰房”。

□声音

面对“骨灰房”现象 应寻求系统性的改革路径

面对“骨灰房”现象,解决之道不应止于简单的禁绝或谴责,而应关注背后的深层次社会矛盾,寻求系统性的改革路径。

首先,政府部门应加大对殡葬行业的监管力度,打击市场投机炒作行为,合理调配和增加墓地资源,尤其注重发展公益性和普惠性墓地,适当控制商业墓地价格,确保殡葬服务回归公益本质,切实降低民众的丧葬成本。

其次,探索推广生态葬、壁葬、树葬等新型环保丧葬模式,倡导移风易俗,减轻对传统墓地资源的依赖。

再次,立法机构应及时跟进,填补法律空白,细

享有知情权。”

在上海诚康律师事务所主任张大成看来,“骨灰房”涉及多方利益主体,包括“骨灰房”业主,与该业主相邻的邻居以及同一小区的业主、开发商、物业公司等。“如果开发商有针对性地进行开发‘骨灰楼’,建设造型独特的小面积商品房,专门用于给购房人安放亲属骨灰,即便以住宅名义对外出售,仍涉嫌违反行政法律法规。”

张大成说,我国现行法律法规对于住户私自使用商品房安放骨灰盒进行祭奠的行为并非完全没有限制。从国务院颁布的城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例来看,购房人将“居住”用途的住房改变为“丧葬”用途的“骨灰房”,在事实上已经构成了对土地用途的改变,违反了相关规定。即便认为行政法规无权规范民事法律主体的行为,住户私自使用商品房安放骨灰盒的行为也明显违背了遵守公序良俗的民法基本原则。

他建议,立法机关应尽快出台相关法律法规,对利用商品房安放骨灰盒现象进行法律层面的规范和管理。

明确规定商品房的使用性质及其变更程序,确保任何改变用途的行为均需符合法律规定,并充分尊重相邻权和公众的合理期待。对于已有“骨灰房”现象,应积极引导当事人通过调解、诉讼等途径妥善处理,依法保障各方权益。

最后,构建和谐宜居的社会环境,离不开社会舆论的正确引导和民众观念的更新。提倡文明、科学、节约的殡葬观,鼓励公民在尊重生命尊严的同时,兼顾社会公共利益和个人私权的平衡,共同创造既能体恤逝者,又能关爱生者的良好人文环境。



建隆/漫画