

“我的‘邻居’不是活人”

记者调查“骨灰房”现象



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，透过几人身体间的缝隙，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”，赵先生感到既膈应又有些害怕，“我该怎么办”？

赵先生的遭遇并非个例。据公开报道和《法治日报》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。

购买商品房安置骨灰有小区“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。

没住两天，李云就搬了出去，“说实在的，住那有些瘁得慌”。

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。

王先生印象特别深，刚进门，他就看到客厅中央摆着一张桌子，上面放着骨灰盒与各种供品；窗户没有封死，而是挂着洁白的窗帘，中间挂有大白花，看上去像一个灵堂的布置。

“我被吓得一哆嗦，不由自主把迈进门的脚又缩了回来。”王先生回忆说，客户见此情景，当场将原本的安装费再次提高了一倍，他才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”。

记者调查了解到，各地因为风俗不同，“骨灰房”的选择也有所不同，一些人购买、布置“骨灰房”时会向“风水先生”咨询，这也导致有小区出现“骨灰房”扎堆的现象。

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。

“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。

此外，还有受访者提到，“骨灰房”往往长时间无人管理，加上逢年过节的祭拜烧纸、点燃香烛，也会存在安全隐患。

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：小区内存在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。

“和前几年的‘炒房潮’一个道理，许多人买下房子但不居住，‘骨灰房’也是如此，销售时无法分辨购房者的用途。”天津市滨海新区某楼盘销售人员说。

“您买了要用来干什么，我们无权干涉。房屋用途不是我们考虑范围。”有销售人员如是说。

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，如果再进行售卖，卖方应该履行房屋用途的告知义务。“在房屋内安置骨灰，和房屋内出现过谋杀、自杀等情况一样，属于一些人会介意的情况，买家应该对该情况享有知情权。”

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。

“具体到殡葬这一领域，《殡葬管理条例》第十四条也明确规定，办理丧事活动，不得妨害公共秩序、危害公共安全，不得侵害他人的合法权益。因此，小区居民在安置家属骨灰盒时有义务遵循最基本的公序良俗。”张大成说。

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。此外，由于这一现象的根源在于“天价墓地”，要想从根本上解决问题，相关部门还应当对丧葬行业收费乱象进行整治。最终达到生者“住有所安”与逝者“死有所葬”的平衡，实现法律效果与社会效果的统一。

据法治日报