

享有房屋所有权却没有自管权

“代经租”房主告状“赶”房客

“代经租”这一特有的社会现象,是上世纪60到70年代上海遗留的历史产物。被确认为“代经租”的为私有房屋,在“文革”后期虽然名义上归还给了业主,但考虑到国家一时无法拿出大量的房屋迁徙居住在“代经租”里的房客,所以仍由国家房地产部门实行“代经租”,收取房租再交还给房东。

随着房产买卖逐步市场化,房价一路“走高”,由“代经租”房屋引发的矛盾也越来越多。今年10月1日,我国《物权法》正式实施。日前,静安区法院首次根据《物权法》判决了“代经租”案,对拥有房屋产权的范先生的权益予以保护。

历史遗留房产问题

2007年7月2日,家住本市泰兴路的范先生以财产权属纠纷向静安区法院起诉,要求徐女士一家3代3口人从泰兴路范家私房迁出,搬到本市金城绿苑某号。

范先生诉称,自己是该私房所有人,房屋属“文革”期间遗留下的“代经租”房产。1989年7月,房屋产权落实政策发还,但管理权暂不发还,仍实行“代经租”,徐女士一家居住在里面。1992年前后,徐女士从此地搬出后,在上海另有房屋

居住至今。

房主要求房客搬迁

2006年1月28日,上海市房屋土地资源管理局、上海市财政局和上海市建设和交通委员会联合发文《关于处理落政代为经租房产权租赁矛盾的实施意见》(以下简称:《实施意见》),以逐步解决这一历史遗留问题。2006年11月,静安区房地局下发《实施意见》,向范先生发出处理“代经租”意见征询单。

范先生选择了“政府、私房业主共同给予承租人货币补贴,承租人腾出私房归还业主”的处理方案。但是,徐女士等却不同意这一方案,双方在半年多时间内多次协商,但徐女士仍拒绝在协议书上签字。落实政策办公室在收到范先生支付业主承担10%货币补贴款4.3万余元后,于2007年6月1日起,撤销了徐女士居住的“代经租”房屋,由业主自管。

无法接受补贴标准

徐女士等人辩称,该房屋是通过原房管所公房调换所得,与房管部门建立了租赁关系,并按照公房标准支付租金到2007年6月,与范先生没有任何关系。上世纪90

年代中期,因范先生阻挠,一家人才被迫在外借房居住至今,自己在该房屋内享有合法的居住权,现在房地部门按私房落政办法,仅补贴就让自家搬迁,让人无法接受。

在审理中,徐女士将金城绿苑的房屋出售给他人。但法院查明,徐女士的女儿名下仍留有本市多处产权房。

业主有权收回房屋

法院认为,范先生名下的房产是上辈私房,在“文革”中被没收归公。落实政策后,二层前间实际为徐女士一家使用,所以管理权暂未发还,由房管部门“代经租”,即二层前间的占有、使用和收益、处分权,由承租人和产权人分别享有。

《实施意见》颁布后,区房地局按处理原则,委托房地产机构对二层前间作市场价格评估,为每平方米单价14573元,据此提出用货币补贴办法安置徐女士一家3口,并撤销了二层前间的“代经租”,将使用权归还给范先生。

法院认为,范先生作为该房屋的所有权人,享有完整的占有、使用、收益和处分权。考虑到徐女士家人名下在本市拥有多套住房,完全可以自行解决住房实际问题,且

徐女士等人离开该房屋在外居住长达十几年,于是法院判决徐女士等人撤空该二层前间,交还给范先生。涉及徐女士等人在诉讼期间,将金城绿苑房屋出售给他人的法律后果,则由其自行承担。

【法官说法】

承办法官姚青说,国家职能部门联合发文《关于处理落政代为经租房租赁矛盾的实施意见》,这是为了配合我国《物权法》的颁布实施而实行的一种解决历史遗留“代经租”的办法。

《实施意见》出台,既兼顾了业主对所有财产的权益实现,也考虑到了“代经租”房客的利益。即业主同意房客搬迁,也须支付10%的货币补贴款,另外90%的货币补贴款,由房地产部门申请国家财政专项补贴解决。

但是,解决历史遗留的“代经租”房屋办法,毕竟不同于国家动迁的补偿办法。一些仍居住在“代经租”房屋的房客,不能过高要求“套用”国家动迁标准来解决“代经租”房。要知道《物权法》对私有财产的保护,迟早要涉及到“代经租”居住人的实际利益。

记者 宋宁华 特约通讯员 李鸿光

而房地产公司称,小区地面汽车停车位属于业主所有没有依据,公司有权销售小区内地面汽车停车位的使用权,不存在收取龚先生的购买款1万元是不当得利之说,故不同意返还。

车位归业主共有

法院经审理后认为,根据《中华人民共和国物权法》第七十四条第三款之规定,占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。现房地产公司将小区汽车停车位出售给龚先生,与法有悖,房地产公司应当将收取的款项退还龚先生,并承担相应利息损失。

评述 07110610701

依据《物权法》明确“主人”身份

业主索回1万元地面停车位费用

本报讯(记者 江跃中 通讯员 富心振 徐俊)小区地面汽车停车位究竟归谁所有?近日,南汇区法院首次依据《物权法》,判决一起商品房预售合同纠纷案中小区地面汽车停车位的归属,这在本市尚属首例。业主龚先生要求房地产公司返还购买小区地面汽车停车位1万元及赔偿相应利息损失的诉讼请求,获法院支持。

1万元该不该付

2005年2月,龚先生与上海

一家房地产开发有限公司签订《商品房预售合同》,购买位于南汇区惠南镇城东路一小区的房屋一套,总价款50万余元。

2006年2月,龚先生又向该房地产公司购买了小区地面20号汽车停车位,价款1万元。同年5月19日,龚先生与房地产公司正式签订房屋交接书,办理了房屋交接手续,并取得小区地面汽车停车位。

今年9月,龚先生以地面汽车停车位属业主共有,房地产公司无

权销售地面汽车停车位使用权为由,向南汇区法院提起诉讼。

是否属不当得利

庭审中,业主龚先生认为,自己向房地产公司购买了地面汽车停车位,为此支付了1万元。然而,按照有关规定,该部位是小区公共配套设施,属全体业主共有,房地产公司根本无权销售地面汽车停车位使用权,其所得款项属于不当得利,应当返还并赔偿相应利息损失。

楼上楼下负气桌堵楼道

本报实习生许明记者徐轶汝)昨天上午,吴女士来电反映,由于楼上不断渗水,楼下居民刚装修好的房间因此遭殃。后者一气之下竟用一张大桌子堵了楼道,不让楼上居民下楼。

昨天上午,一张破旧的大桌子堵在了东新支路55弄某号5楼的走廊里,503室的主人气鼓鼓地说:“把我刚装修好的房子弄成这样,大家都别想下楼!”据住在6楼的吴女士说,每到下雨天,这幢7层楼的老式公房就会渗水。昨晚再次渗水后,503室的居民怀疑是7楼居民在房顶搭小阁楼所致,于是用桌子堵住了楼道。

永定居委屈书记说,这幢居民楼比较老旧,一到下雨天,外墙下水管道来不及排水,水渗进墙内。因为小区没有物业,没有设立维修基金,只能靠居民集资修缮。但7楼居民见楼下居民不肯出钱,便将7楼的一段下水管道堵住,水排不下去,便渗入墙壁,5楼刚装修好的房子因此遭殃。



119消防宣传车上路

今年11月9日是本市第17届“119消防日”。今天上午,“119”路公交消防宣传车发车仪式在浦东泰东路举行。即日起,119路公交车车身将涂上卡通形象的消防宣传广告,利用其穿梭于浦东周家渡、南码头、塘桥、陆家嘴区域的流动宣传优势,呼吁全社会关注消防。本报记者 张龙 摄影报道

新婚之夜醉酒打伤多人

新郎及3名宾客上演“血腥婚宴”被捕

本报讯(记者 郭剑烽 通讯员 沈春雷)新郎小王和3个青年在婚宴上喝多了,竟无故将酒店调音师、厨师、老板等多人打伤。日前,4人被金山检察院以涉嫌寻衅滋事罪批准逮捕。

今年23岁的小王喜当新郎,10月1日,他邀请宾客在金山区山阳镇一酒店大摆宴席。晚上7时30分许,宾客都走得差不多了,仅剩小谢、小郭等十余人在包

房喝酒。这时,酒店大厅里婚庆公司正为第二天的婚宴做调音准备,新郎小王等人嫌声音忽高忽低影响喝酒兴致,心中非常不悦。

当调音师小张到包房上厕所时,王二话不说冲过去就打,随后包房里其他人也出手“帮忙”。小张被打得鼻子出血,牙齿松动,眼镜也被打坏了。张父上前劝阻,也被王等人打得全身多处软组织挫伤。此后,王等人见谁打谁,连来

劝架的酒店老板、厨师等也不放过。后张一方逃离酒店,而王等4人仍不罢手,在酒店外场地上又殴打张的表弟。

在殴打过程中,王、谢和郭等人砸坏了酒店内的桌子、碗碟,以及婚庆公司的背景架和铁艺花架。民警接报赶来后,才阻止了这场“血腥婚宴”。后经鉴定,2人轻微伤,5人不同程度软组织挫伤,物损900余元。

突发新鲜事
感人
962288

E-mail:xwrx@wxjt.com.cn
MSN:xwrx@hotmail.com
传真:62672491
线索一旦采用即付酬金

偷渡客遭遇境外黑心老板 三年苦力换一张废纸

本报讯(通讯员 韩芳芳 记者 江跃中)昨天,一胡姓男子因持用伪造的意大利居留纸,在浦东国际机场非法出境时被查获。

经查,5年前,在“蛇头”带领下,胡由广西辗转入境欧洲,一直在米兰一家服装厂工作,期盼取得合法身份。就在此时,服装厂老板主动提出为胡办理意大利居留纸,但需要1500欧元手续费。老板说,如果胡答应再做3年工,不仅工钱照发,而且不需要胡另付手续费。而为了向胡保证居留纸的来源合法,老板还多次把胡带到警察局外等候。

经过半年的漫长等候,2003年3月,胡终于拿到了象征自己合法身份的居留纸。今年7月,他一脸喜气地“荣归”浙江老家。

然而,令胡万万没有想到的是,3年的苦力和一腔信任换来的,竟是一张没有任何意义的伪造的居留纸。上了黑心老板的当,胡无奈又懊悔。

男子假摔索钱财 路人仗义揭骗局

本报讯(实习生 许明 记者 金恒)假装被车撞伤索赔,一名路人“假摔”被另一位路人当场揭穿。近日,徐先生来电讲述了他的亲身经历。

前两天,徐先生夫妇在曹杨路一水果市场买完东西,准备驾车离开,“车子刚倒出去20厘米,突然从后视镜里看到一男子瘫坐在地上”。徐先生立即下车,将男子扶起。但对方却骂骂咧咧,称自己腰部被撞伤,连身边另一男子向徐先生索赔。

就在这时,一位路人挺身而出,说:“当时人离车至少还有1米,怎么可能被撞倒?”两男子起初不肯承认,还示意那人不要多管闲事。这时,先前在一旁围观的市民也纷纷指责那两名男子。其中一名男子见形势不妙,态度来了个180度大转弯,向徐先生说了声“对不起”就匆匆离开了。徐先生对“假摔”哭笑不得,同时也很钦佩那位仗义执言的路人。

962288 热线专递>>>

【机场出租车少】

昨晚9时20分:读者李先生来电反映,虹桥机场的出租车管理较乱,乘客排队处车子较少,而停车场里却有不少车在招揽生意。一到晚上,乘客要等很长时间才能乘上出租车。

【唆使孩子偷窃】

昨晚7时:读者张女士来电反映,她经过共和新路汾西路口时,有几个外来人员唆使两个孩子偷窃行人的拎包,她的拎包也被“碰”了,所幸自己警惕性高,小偷才没有得逞。方毓强 王爱东 整理

上海国宾医疗中心
地址:西康路252号 电话:62473737
上海国宾医疗中心 沪总厂(20007)第01-09-07号有效期至2008年1月8日止

和酒 金龟
营养型黄酒