

不是同住人 无权分征收利益

法律援助故事



姚女士家里的老房子前段时间被征收了，原来这套房子的承租人是母亲，由姚女士和父母一起住。姚女士早年离婚后，未再婚，也没有子女。老房子被征收时，母亲已过世，房屋由姚女士和父亲住，因为此时父亲生病住院，所以征收单位就和姚女士签订了征收补偿协议。之后，姚女士的妹妹一家找到了姚女士和

父亲，认为他们一家三口的户口也在这套被征收的老房子里，当初为了避免家庭矛盾，才在外自行解决居住问题，他们是老房子的共同居住人，所以征收补偿利益应该有他们一份。他们还提出，十多年前，母亲承租的另一套公房拆迁，那套公房临马路，姚女士在那套公房前半部分开了个小店，因此，拆迁时虽然姚女士的户口不在那里，但是她也是作为房屋实际使用人安置的，姚女士后来还把拆迁的房子卖了，霸占了本次被征收的老房子。对此，姚女士解释，早年间那套公房拆迁时，弟弟的女儿户口也在里面，为此弟弟的女儿还曾将姚女士母亲告上

法院，要求分得拆迁补偿款。

开庭时，动迁公司的工作人员表示拆迁是按面积安置的，所有的动迁补偿都是给承租人的，姚女士户口不在，所以不是安置对象，只是她无证开店，拆迁时适当考虑了她；而且后来的房屋是廉价房，不是安置房源，是和开发商签订的商品房买卖合同。同时，姚女士还提出妹妹一家三口都曾经享受过姐夫单位的福利分房，从未在被征收的老房子处居住过，因此不是共同居住人，无权分得征收补偿款。后协商未果，妹妹一家三口将姚女士和父亲告上法庭，要求分得一定的征收补偿款。庭审中，姚女士父亲因病过世。

《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定，共同居住人，是指作出房屋征收决定时，在被征收房屋处具有常住户口，并实际居住生活一年以上（特殊情况除外），且本市无其他住房或者有其他住房但居住困难的人。本案中作为原告的妹妹一家三口，虽然户籍在被征收房屋处，但自户籍迁入被征收房屋处未实际居住过，而且也未给本次征收带来额外的利益，更重要的是，他们不属于在本市无其他住房或者有其他住房但居住困难。所以，妹妹一家三口无权分得征收补偿款。而姚女士母亲承租的另一套公房拆迁时，姚女士并不是作

为安置对象，因此姚女士不属于其他地方有住房的情况，姚女士在本次征收时应为安置对象。虽姚女士的父亲在庭审中过世，但法院可以确认他应得的征收补偿利益。

法院采纳了我方的观点，对姚女士妹妹一家三口的诉讼请求不予支持，并确定了她父亲应分得的征收补偿款。（目前本案在上诉期内）

上海市申房律师事务所主任

孙洪林 律师



申房律师事务所
法律咨询热线：
021-63546661

你讲我评



高先生与秦女士是一对已经离婚2年多的夫妻，但是他们仍保持着同居关系，最近高先生提出要与秦女士复婚，可秦女士不同意，为此找到电视台，想请我们解决他们的难题。

来自江苏的秦女士曾经有过一段失败的婚姻，由父母包办嫁给了一个陌生男人，两人毫无感情，结婚没几年就离了婚。之后她只身一人来到了上海打工，凭着勤劳努力，如今经营着一家足浴店。失败的婚姻深深地伤害了她，因此她一直向往有一个安全的家。3年前，经朋友介绍，秦女士与高先生相识。没多久，两人就步入了婚姻的殿堂。由于秦女士的足浴店离高先生的家很远，为了照顾生意，他们经常住在店里。

高先生父母生有两个儿子，大儿子婚后就搬出去居住了，高先生与父母同住在一起。2007年，大儿子把自己的房子卖掉，因新房尚未落实，就将户口临时迁到父母处过渡，并承诺一年后迁走。由于大儿子暂时没有地方居住，只能在外租房，母亲看着心疼，心想反正房间空着，提议不如让大儿子暂时住着。秦女士当时也很通情达理，同意将房间给哥哥暂住，但事先她并不知道哥哥户口已经迁来。没想到一年过去了，哥哥非但没有将户口迁走，而且还继续居住，令秦女士十分不安。她认为哥哥是为了抢房子，为此提出要在房产证上加上自己的名字，公婆的名字从房产证上去掉，以确保房产归丈夫。该房子原本是父亲单位分的公房，现已买下为产权房，产证上是公婆和高先生的名字。秦女士的要求自然遭到公婆的拒绝，为此双方发生了激烈争吵，谁都不肯让步。秦女士一怒之下，选择了与丈夫离婚，这时他俩结婚还不到一年。

现场我在查看了高先生带来的户口本和房产证后，告诉秦女士，哥哥的户口已经确定迁到了别处，他在房产证上也没有名字，那么就是说房子是属于高先生及其父母的，目前哥哥无权分房。听了秦女士的诉说，我还发现了她的另一个问题，就是遇到问题不管丈夫怎样解释，她都听不进去，而对同乡小姐妹的“谗言”则言听计从。殊不知，这些与秦女士一样对法律无知的小姐妹只能出“馊主意”。她们让秦女士提出将公婆名字从房产证上去掉，就是不讲道理，不懂法律，这不仅侵犯了公婆的利益，也伤害了她与公婆的感情。

对公婆的做法，我认为也有不妥

之处，没有产权的大儿子住在房子里，有产权的小儿子在外租房，大儿子应该给弟弟一些租房补贴。

现在不仅高先生希望能与秦女士复婚，而且公婆也希望他们俩能破镜重圆好好过日子。这样，我给秦女士吃了一颗“定心丸”，其实只要她与高先生复婚，她就可以和高先生在这套房子里居住，而且一个有安全感的家庭，房子不是决定的因素，两个人的感情稳定才是最可靠的保障。我劝秦女士应该考虑复婚，虽然高先生软弱了一点，但人品不坏，这种人很难得，最终她接受了我的意见。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷中，由于秦女士对相关法律不了解，才导致其与丈夫离婚，殊不知“同居”比“结婚”更没有保障。有句话说得好，“人不是为事情困扰着，而是被对这件事的看法困扰着”。秦女士恰恰就是被对房子加名字这件事的看法困扰着，既然她仍与高先生有感情，就不要为了不相干的事情而放弃原本美满幸福的婚姻。我们希望秦女士与高先生能破镜重圆，相濡以沫，白头到老。

我们来做一下普法。《物权法》规定，所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分权利。本次纠纷中的这套房子原为公有住房，现已购买为产权房，产权登记在高先生及其父母名下，那么这套房子的产权人即为高先生及其父母，他们三人对该房屋享有占有、使用、收益和处分的权利。而高先生的哥哥是在这套房屋购买为产权房后，户籍才迁入的，目前已迁出，他对这套房屋是不享有产权份额的，即使其户籍再行迁入，也不能改变这套房屋的产权归属。

这里还要提到一个继承的问题。本次纠纷中，高先生的父母百年后，他们对这套房屋所享有的产权份额存在一个继承问题。若高先生的父母在生前留有合法有效的遗嘱或遗赠的，则他们的遗产按遗嘱或遗赠处理；若高先生的父母在生前未留有遗嘱或遗赠的，则按法定继承处理。这时，高先生的哥哥作为父母的子女，对父母的遗产是有继承权的，同样高先生作为父母的子女，对父母的遗产也是有继承权的。

当然还要注意的，遗嘱人可以撤销、变更自己所立的遗嘱。立有数份遗嘱，内容相抵触的，以最后的遗嘱为准。自书、代书、录音、口头遗嘱，不得撤销、变更公证遗嘱。

孙鸣民 律师

得到了抚养权 保住了房屋



律师手记

本来倪女士早就要和老公离婚了，但就在她打算提出离婚时，发现自己怀孕了，而且医生说，如果倪女士这次不要这个孩子，因为身体原因，她以后不会再有孩子。为了孩子，倪女士只能继续着自己并不幸福的婚姻。

倪女士现在想来，这也许是一个错误的决定，当时就离婚可能会更好。本来以为有了孩子，夫妻两人的关系会有所缓和，丈夫也不会再像以前一样脾气暴躁，有事情大家会有商有量，不会争吵不断。但事实上，有了孩子以后，矛盾更多，不光倪女士和丈夫两人吵，公公婆婆也因孩子喂养和教育的问题，和倪女士发生争

执。在孩子满两周岁的时候，家里为了如何过周岁生日的事，又吵得一塌糊涂，这次提出离婚的不是倪女士，而是丈夫。面对这样的婚姻，倪女士当然也有离婚的想法，而两人谈离婚时，在孩子抚养权及财产分割的问题上有了分歧。倪女士丈夫提出，因为他们家三代单传，所以儿子应归他抚养，由倪女士给抚养费，而且倪女士在婚后拆迁分了套房子，他也有份，要求倪女士给他房屋折价款。倪女士当然不同意丈夫的意见，孩子是她唯一的希望，一直也是由她自己带，当然抚养权要归她。丈夫提到拆迁的房子是她家老房子拆迁，在结婚前就分好的，只不过因为动迁单位的原因，婚后一年多才拿到产权证，这个房子和丈夫完全没有关系。

在收到丈夫要求离婚的起诉

材料后，倪女士找到我们。在庭审中，我们提出，现在两人的孩子已满两周岁，而倪女士由于身体原因已丧失了生育能力，且儿子一直以来都随倪女士生活，改变生活环境，明显对儿子的健康成长不利。因此，儿子应由倪女士抚养，丈夫给付相应的抚养费。倪女士名下的拆迁安置房在其结婚前就取得了，虽然产权证的取得在婚后，但这不能改变该房屋婚前个人财产的属性，所以该房屋不属于夫妻共同财产，丈夫无权分割。

最终本案以调解结案，倪女士如愿和丈夫离了婚，而且儿子由倪女士抚养，丈夫每月支付生活费，并支付儿子教育费及医疗费自理部分的50%，直至儿子年满十八周岁，同时确认倪女士名下的拆迁安置房归倪女士所有。

黄华明 律师

扫一扫，房产律师在线答疑



线上线

新民法谭，既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊，又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭已推出“房产律师”和“婚姻律师”两个专栏，法谭君邀请沪上多位知名律师，组成栏目强大的顾问团，回答粉丝

在房产和婚姻方面的各类法律问题。

本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询律师，如今也多了一个新渠道，可以扫一扫，关注新民法谭微信公众号，并给法谭君留言，律师会在

线免费提供法律服务。

法谭推出免费在线法律咨询后，得到了谭粉与读者的大力支持。接下来新民法谭将会有更多的改变出现，希望大家多多捧场，新民法谭就是您的掌上法律顾问。



更多精彩内容，请关注新民晚报
法治类微信公众账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

“女朋友”要在房产证上“留名”

刘老伯家里这段时间为了房子的事不太平。刘老伯和老伴是老来得子，从小宝贝的不得了，可能是老两口对儿子太过溺爱，儿子的脾气很差，经常一言不和就对老两口又打又骂，而且儿子还不学好，初中毕业后，就去读了职校，到现在连个正经工作都没有，就算上班也是三天打鱼两天晒网，没一个工作做的长久的。这也就罢了，去年儿子在外面交了女朋友，本来是应该高兴的事，但这个女孩子前段时间提出来要让刘老伯家里买套房子才肯结

婚，而且产权证上要写这个女孩子和儿子的名字，不能有老两口的名字。

刘老伯和老伴当然不同意，买房子没有问题，反正刘老伯家现在的住房是三室一厅的商品房。本来刘老伯就打算，如果儿子结婚要分开住，就一换二，买一套两室的小夫妻住，再在郊区买一套一室户的房子他们住。可现在没过门的儿媳提出这样的要求，让老两口犯了难，儿子又非这个女孩不娶。其实，刘老伯和老伴是想，如果这个女孩能和儿子一直过下去，

写她的名字，也就写了，就怕这个女孩和儿子结婚没多久就离婚了，这样人没了也就算了，还要搭一套房子，老两口可吃不消。于是他们就想来咨询一下相关的法律规定，看在法律上有什么好的办法。

在听了刘老伯和老伴的讲述后，孙洪林律师对他们遇到的问题进行了法律分析，并结合相关规定提供了法律意见。最后，孙洪林律师表示，若以后刘老伯和老伴有需要，将为他们提供免费法律服务。

本报记者 江跃中