

# 叔侄拆迁起争议 法院判决还公道

法援故事



姚先生的父亲过世的早,母亲改嫁后,姚先生就和爷爷奶奶一起生活。他们住的房子是爷爷承租的公房,姚先生的户口也迁到了这套房屋内,这套房子里除了爷爷奶奶和姚先生外,还有姚先生的叔叔一家三口也居住在此。

自从姚先生住过来后,姚先生的婶婶就对他鼻子不是鼻子脸不是

脸,一副姚先生欠她钱的样子,经常没事找事地训斥姚先生,家里时不时就因为这个而吵闹。好在爷爷奶奶对他还不错,姚先生一般也就忍了。

这样,姚先生在这套房子里住着上了中学、大学,直到上班。工作后,姚先生凭借自己的努力,得到了上司的肯定,不仅升职加薪,还有了打算结婚的未婚妻。可这套房子姚先生住着都觉得挤,而且还有矛盾,怎么可能再多一个人住进来呢?于是姚先生结婚后,在母亲的资助下,再加上自己的积蓄,在外贷款买了一套商品房,搬出了这套房屋。

前几年,爷爷奶奶相继过世,这

套房屋就由叔叔一家三口住。其间,姚先生因为工作单位离这套房子比较近,因工作晚想借住一下,都遭到了叔叔婶婶的拒绝。而这套房子早在十多年前就纳入了动迁范围,但却没有动迁完成,前段时间动迁基地又重启。姚先生的叔叔瞒着姚先生与拆迁人签订了《上海市城市房屋拆迁补偿协议》,并取得了拆迁安置补偿款。姚先生得知此事后,将叔叔一家三口告上法庭,请求法院判令叔叔一家三口给他一定数额的拆迁安置补偿款。

庭审中,叔叔一家三口称姚先生在拆迁前未在这套房屋处实际居住满一年,虽然户口在这套房屋处,

但在他处有房,不符合同住人的条件,因此不同意姚先生的诉讼请求。

结合本案,同住人是指在拆迁许可证核发之日,在被拆迁居住房屋处有本市常住户口,已实际居住一年以上,且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。在被拆迁公有居住房屋处有本市常住户口,因家庭矛盾、居住困难等原因在外租房居住,在他处也未取得福利性房屋的,也应视为同住人。而姚先生虽然婚后在外居住,拆迁前确未实际居住于这套房屋处,但他的户口在该房屋内,也没有在他处取得福利性房屋。而且姚先生在外居住的房屋是在市场上购买的商品

房,当初是为了避免家庭矛盾的发生,才在外自行购房居住的,所以不能因此而剥夺了姚先生同住人的身份。同时,被拆迁房屋是公有居住房屋,作为同住人是有权利取得相应的拆迁补偿利益的,现在全部拆迁安置补偿款都在姚先生叔叔一家处,故叔叔一家三口应给付姚先生其应得的拆迁安置补偿款。

最终法院采纳了我方的观点,判决姚先生叔叔一家给付姚先生相应的拆迁安置补偿款。

《庭审实录》法律总顾问  
上海市申房律师事务所主任  
孙洪林

法律咨询热线:021-63546661



## 你讲我评

今天来电视台求助的是一对再婚夫妻。丈夫的身世坎坷,6岁那年就失去了父亲,母亲独自一人将他拉扯大,40岁那年,母亲也因病过世。他与前妻结婚后育有两个女儿,还没等两个女儿长大,前妻就突发脑溢血去世了。妻子的家境也不好,与前夫育有一男一女,在老大只有10岁时,前夫患绝症离世。1999年,两个苦命人走到一起,组成新的家庭,按理说他们应该珍惜这段婚姻。但丈夫竟然用借来的钱办结婚酒宴,而且这笔债直到两人一起打工赚到钱后才得以偿还。此事令妻子十分不满,对婚姻产生了不安全感,自此对家里的财产、房产都多了个心眼。

妻子的儿子在外出打工时因车祸去世,儿子去世后,丈夫将家里的经济大权交给了妻子。随着女儿一个个长大出嫁,没了家庭负担,夫妻俩便来到上海,在一家敬老院当护理工,每月的收入与在老家种田相比是很可观的。有了钱的两人就琢磨着盖房子,先后盖了三套房子。房子盖好后,妻子听说丈夫的女儿准备把户口迁回来,认为女儿是来抢房子的。看到丈夫装修房子就不高兴,认为这些都是为他女儿张罗的。

10月的一天晚上,妻子跟丈夫说,房子盖好就算了,不要再花钱了,留点钱养老。妻子话音未落,丈夫竟把桌上的碗摔到地上。妻子赶紧跑到女儿家,再也不肯回来。一周后,丈夫到女儿家央求妻子回家,并表示今后一定改正错误,不发脾气。妻子在亲家的劝说下,与丈夫一起回家。到家后,丈夫向妻子要点零花钱,妻子因气还没有消就没给,丈夫火爆脾气又上来了,竟然拿着斧头砍坏了桌子,恶狠狠地说:“上法院告,干脆离婚”。这次妻子吓得不清,再也不敢待下去,又回到女儿家。而之后,丈夫真把妻子告上了法庭,妻子也接到了传票,两人的矛盾逐步升级。还好丈夫与敬老院的院长通了电话,把家中发生的事情跟院长做了汇报。院长当即批评他太鲁莽,要他赶快撤诉,有事回上海再说。丈夫听从了院长的劝说,去法院撤了诉。妻子收到传票后,气不打一处来,下决心要与丈夫离婚,也赶到上海,要求老娘舅评理。

我首先对丈夫的鲁莽行为进行了批评,他的所作所为已经对妻子构成了威胁。其次两夫妻同床异梦,各打各的算盘,各为各的子女着想,各自相互防备。我对妻子说,丈夫要把

女儿的户口迁进来,这本身无可非议,你的女儿也可以迁进来,现在的三套房子是夫妻俩的共同财产,三个女儿都有继承权。两人都是快奔六十的人了,应该多为自己考虑,儿女自有儿女福,何况她们都已成家立业,应该是对父母尽赡养义务的时候,就放手让她们去。我提出三个调解方案:一是夫妻双方现有的财产、房产属夫妻共同财产,三个女儿都有继承权;二是丈夫必须彻底改变暴躁易怒的性格,加强自控能力,不允许再有鲁莽行为;三是夫妻要相互信任,妻子要财产公开,账目要相互知情,不要相互猜疑。最后,妻子决定给丈夫一个考验期,两人都在调解协议上签了字。

上海市人大代表 柏万青

### 【律师点评】

关于幸福婚姻的秘诀,虽然每个人都有自己不同的见解,但是估计大致还是有相通的地方。《婚姻法》第四条规定,夫妻应当互相忠实,互相尊重;家庭成员间应当敬老爱幼,互相帮助,维护平等、和睦、文明的婚姻家庭关系。如果夫妻间能做到相互忠实,相互尊重,那么就离幸福婚姻不远了。本次纠纷中的夫妻双方就是因为没有做到相互间的坦诚相待,而是各自心里有自己的小九九,造成了最后的矛盾激化。希望那些再婚的夫妻能引以为戒,不要犯和纠纷中的夫妻同样的错误,共建一个和睦的家庭。

这里我们要说一下离婚的条件,到底在什么情况下法院会判决夫妻双方离婚。《婚姻法》规定,男女一方要求离婚的,可由有关部门进行调解或直接向人民法院提出离婚诉讼。人民法院审理离婚案件,应当进行调解;如感情确已破裂,调解无效,应准予离婚。有下列情形之一,调解无效的,应准予离婚:(一)重婚或有配偶者与他人同居的;(二)实施家庭暴力或虐待、遗弃家庭成员的;(三)有赌博、吸毒等恶习屡教不改的;(四)因感情不和分居满二年的;(五)其他导致夫妻感情破裂的情形。一方被宣告失踪,另一方提出离婚诉讼的,应准予离婚。从这个规定可以看出,不是所有的离婚诉讼,法院都必然判决离婚的,只有在符合上述情况的情形下,调解无效的,法院才有可能判决双方离婚。

再次希望纠纷中这对再婚夫妻能互相忠实,互相尊重,“执子之手,与子偕老”。

上海市申房律师事务所主任

孙洪林 律师



## 律师手记

杜先生家里的房子只有一室一厅,妻子怀上了宝宝,换房子的事也就迫在眉睫了。因为杜先生自己的房子出手很快,但是要想买大一点的房子,到手的售房款也只能是用来付首付。这样在中介公司的居间介绍下,杜先生和上家签订了《上海市房地产买卖合同》,上家同意杜先生通过向银行贷款的形式支付第二期房款计人民币150万元,杜先生应于签订合同后七日内向贷款银行申请贷款,办理一切相关手续,支付一切相关费用;待房产交易中心出具以杜先生为所有权人的房地产权证和以贷款银行为抵押权人的他项权证,将该他项权证送交贷款银行后,第二期房款应于借款

抵押合同等相关协议约定期限内由贷款银行代为支付。

杜先生依约支付了首付款,并办理完成了银行贷款,拿到了属于自己的产权证。但等到交房的日子,上家却以杜先生没有在约定时间内支付第二期房款,违约在先,造成他损失为由,不同意交付房屋。杜先生通过各种途径和上家联系,但上家称要杜先生再付他五万元,否则不会交房。

杜先生委托我们后,我们结合案件情况,撰写了起诉状,诉讼请求确定为要求上家继续履行双方签订的《上海市房地产买卖合同》,将房屋交付给杜先生,并要求上家按合同约定支付违约金。庭审中,我们提出双方签订《上海市房地产买卖合同》是当事人真实意思表示,应属合法有效,双方均应恪守履行。现在杜先生已付清绝大部分房款并已取得产权

证,而上家主张杜先生逾期支付第二期房款,但根据合同约定,双方并无对第二期房款支付时间的约定,只是明确该期房款上家同意杜先生以贷款形式支付,杜先生应于合同签订后七日内向贷款银行申请贷款,该期房款由贷款银行代为支付。现在杜先生按约办理了申请银行贷款的手续,银行根据贷款流程发放贷款,即便超出上家的预期,也非杜先生的过错。而且上家也没有证据证明杜先生曾有过贷款到账时间的承诺,因此上家称杜先生逾期付款,违约在先,并造成他损失,是没有法律和事实依据的。

在法院的主持下,上家接受了我方的意见,交房给杜先生,而杜先生也大度地不再坚持要求上家支付违约金,双方握手言和。

上海市申房律师事务所副主任

黄华明 律师

## 扫一扫,房产律师在线答疑



### 线上线下

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孙洪林律师,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。



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)

## 售房协议能“收”回来吗?

项阿婆的女儿在国外工作生活,早在十多年前,女儿就在上海买了一套电梯房。这期间,这套房子一直是委托中介公司出租的。现在这套房屋的价格早已涨了数倍,而女儿一家决定以后还是在海外养老,就想趁着现在房价上涨,把这套房屋卖了。女儿和项阿婆在电话里聊到这个事,项阿婆自告奋勇说由她来卖。但毕竟现在项阿婆年纪大了,女儿就只是让她去打听一下,并没有说让项

阿婆将这套房屋挂牌出售。事实上,女儿觉得卖房子并不是一件简单的事,让项阿婆来卖房子是不现实的,就做了委托公证,让表妹来处理房子出售。

可让大家没想到的是,项阿婆去了中介公司后,在中介公司工作人员的劝说下,竟然以产权人的身份签了一份独家代理售房的协议。当项阿婆拿着协议回家时,家里人一致认为项阿婆不应该签这份协议。项阿婆听到家里人的说法,

也觉得自己这样做有欠妥当,就去中介公司打算要回自己签订的协议。但是中介公司却说已经签了字的就不能反悔,如果现在不履行协议内容,就算项阿婆违约,要她赔偿违约金。

孙洪林律师对她遇到的问题进行了法律分析,并结合《合同法》及相关审判实践,提供了法律意见。最后,孙洪林律师表示若以后项阿婆有需要将为她提供免费的法律服务。

本报记者 江跃中