

征收补偿起争议 姐妹两人上法庭

法律援助故事



蔡女士是家里的长女，有一个妹妹，结婚后就搬到丈夫家住，在女儿5岁时，她发现丈夫有外遇，于是离了婚，和女儿搬回到了娘家住。妹妹的婚姻也不幸福，结婚不到两年就离婚了，但很快就又再婚了，现在和第二任丈夫的感情不错，两人也有了自己的孩子。因为娘家的房子面积不大，为了女儿有个好的学习环境，蔡女士后来就住在外借

房居住。蔡女士娘家的房子是公房，承租人之前是父亲，5年前，父母相继因病过世后，承租人变更为了蔡女士。去年，这套公房遇征收，蔡女士和妹妹商量征收补偿安置的事，妹妹提出来，这套公房内除了蔡女士和她女儿的户口外，还有妹妹、妹夫和他们的儿子的户口，所有的征收补偿利益应一分五，蔡女士家里占五分之二，妹妹一家三口占五分之三。但蔡女士不同意，因为妹夫家里之前是动迁过的，而且后来单位也给他分了房子，所以不算安置对象，他的户口是几年前才迁过来的，根本没有在这套公房内居住过一天，所有的征收利益两家一家一半。为此，姐妹俩闹的很不开心。在

征收的过程中，蔡女士就按征收补偿款的一半选了A处安置房，留下另一半给妹妹选房。蔡女士还发短信及信函给妹妹，让她去选房，但是妹妹坚持按五分之三的比例选房，后来没选成。因为蔡女士是承租人，所以在与征收单位达成一致意见后，蔡女士签订了《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》。妹妹一家三口知道了蔡女士签约的事后，就将蔡女士告上法院，要求分割征收补偿利益，他们三人分得五分之三，A处安置房由他们申购。庭审中，蔡女士提供了住房调配单、拆迁安置协议等证据证明妹夫他处有房，还提供了妹妹一家所购商品房的材料。《上海市国有土地上房屋征收

与补偿实施细则》规定，征收住房房屋的，被征收人取得货币补偿款、产权调换房屋后，应当负责安置房屋使用人；公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。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虽有其他住房但居住困难的人。蔡女士的妹夫虽在被征收房屋处具有常住户口，但蔡女士提供的住房调配单、拆迁安置协议等足以证明妹夫他处有房，并非被征收房屋的同住人，故妹夫不应取得征收补偿利益。对于安置房由谁申购的问题，

从对被征收房屋的贡献大小等情况来看，两姐妹的条件差不多，蔡女士的妹妹一家曾购有商品房，相较于蔡女士来说，蔡女士与女儿的居住条件明显比妹妹一家困难。同时，在征收时，蔡女士已经多次通知妹妹前去挑选房屋，是妹妹一家以实际行动为放弃了选房的机会，因此，A处安置房屋应由蔡女士及女儿申购。法院采纳了我方的观点，判决A处安置房由蔡女士及女儿选购，妹妹和她的儿子取得50%的征收补偿款。

《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

林先生今年已是七旬老人，老伴早几年去世，孤身一人的林先生身体本身就不好，加上没有人照顾，患了尿毒症，还被迫截肢，后来只能住进敬老院。敬老院的厨师黄阿姨是东北人，因烧的菜不合大家的胃口，林先生经常提意见，一来二去两个人竟擦出了爱情的火花。黄阿姨虽然比林先生小20岁，但她觉得林先生知书达理，为人谦和，而林先生认为作为残疾人是需要一个年龄小点的伴侣照顾，所以对黄阿姨也很中意，2009年两人决定结成夫妻。

林先生有两个女儿，平时也经常抽空来敬老院看望父亲，但毕竟都有工作和家庭，不可能给父亲全方位的照料。接到父亲准备找伴的消息后，两个女儿极力反对。可父亲执意要与黄阿姨结婚，两个女儿拗不过只得答应，但要求必须对父亲的房产、财产进行婚前财产公证。于是黄阿姨在林先生和他女儿的陪同下，到公证处办了婚前财产公证手续。

婚后，黄阿姨尽心尽力照顾林先生。不久，林先生用自己炒股的收入，在松江买了一套房子，但房产证上只写了林先生一个人的名字，黄阿姨也没有在意，房子拿到后两人就住了进去。去年5月，林先生突发脑梗住进医院，大小便失禁生活不能自理，全靠黄阿姨抱上抱下。而两个女儿不但来照顾，还前往医院挑衅。因为林先生有50万元的股票存折放在黄阿姨处，女儿不放心，怕黄阿姨私自将钱转到自己的账户里，提出要吧存折拿到银行去核查。得到林先生的默许，女儿去银行核实证明50万元存折仍是林先生的名字，并没有转账，但女儿认为存折放在黄阿姨处不放心，要求由她们保管。黄阿姨征求林先生意见，林先生竟同意了，林先生对她的不信任，令黄阿姨心灰意冷。林先生出院后，黄阿姨便把他送到敬老院，想一走了之。林先生极力挽留，于是夫妻俩来到电视台要求调解。

我们首先批评了林先生只把妻子当免费保姆。黄阿姨在付出的同时，也应该享有相应的权利。林先生在市中心有一套租赁房，他和女儿的户口都在这套房子里，林先生是残疾人，按照市政府相关规定，黄阿姨的户口应该可以落户，对此林先生强调女儿不同意黄阿姨报户口，他也无能为力。我建议他可以把黄阿姨的户口报到松江的房子里，给黄阿姨吃个定

心丸，但林先生支支吾吾，在场的观众老娘舅纷纷指责林先生只要马儿跑，又要马儿不吃草。至于黄阿姨没有支付生活费的问题，我也指出黄阿姨是为了照顾林先生，辞去了工作，试想如果林先生请个保姆要多少花费，而且保姆的照料有这么尽心吗？法律规定夫妻双方有相互扶持的义务，相互扶持不仅是生活上的，还包括经济上的。一位观众老娘舅提议，如果林先生不给予黄阿姨应得的权利的话，可以让林先生每月支付保姆费用。林先生意识到自己太自私，最后接受了我们的调解，准备先从解决黄阿姨的户口入手，善待黄阿姨。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷的调解中柏阿姨提到的法律条文，即《婚姻法》第二十条，夫妻有互相扶养的义务。一方不履行扶养义务时，需要扶养的一方，有要求对方付给扶养费的权利。可见，夫妻相互扶养以经济上相互供养、生活上相互扶助为内容的，这不仅是法律所赋予的权利和义务，而且还是婚姻本身所必须包含的内容，是婚姻存在和维持的基本保障。

夫妻间互相扶养作为法律规定的义务，是具有强制性的。本次纠纷中林先生因自身身体原因生活无法自理时，妻子黄阿姨履行了对他的扶养义务，承担了他生活起居的责任。而当黄阿姨为了履行对林先生的扶养义务，辞去工作，没有收入来源时，林先生却以她没有支付生活费为由有了意见，这显然是权利只归各自所有的表现，林先生只是自己一味的享有黄阿姨对他履行的扶养义务，而忽视了自己作为丈夫也应对妻子黄阿姨履行的义务。柏阿姨让林先生认识到了他的自私，并接受了调解意见。在这里我们希望这对夫妻能相互扶助。

从这个纠纷中，我们还看到了这样一个法律知识，就是黄阿姨曾办了婚前财产公证手续。《婚姻法》规定，夫妻可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或部分各自所有、部分共同所有。约定应当采用书面形式。夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产的约定，对双方具有约束力。有很多再婚夫妻会因财产问题而有矛盾，所以夫妻可以对婚姻关系存续期间的共同财产及婚前财产的归属进行约定，避免一些纠纷的产生。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



律师手记

戴先生有一套商铺，前段时间上一位租客租期到后，戴先生通过中介公司居间介绍，将商铺出租给了白先生，两人签订了《商铺租赁合同》。

因为戴先生之前出租时，遇到了一位租客将商铺转租给其他人，还开了小吃店，惹了不少麻烦，所以这次出租，戴先生特意在合同中和白先生约定，商铺只能用来经营理发店，未经戴先生同意，经营项目不能更改，而且不得将商铺转租给他人，否则属白先生违约，戴先生有权收回商铺。签约后，白先生依约向戴先生支付了房租和押金，但不久前，戴先生听邻居说，白先生将商铺转租了，而且商铺没有用来开理发店，开

了菜店，门口摆的都是蔬菜水果，影响了邻居的通行。后来，戴先生还得知，白先生居然将商铺转租给了经营菜店的一个公司。可当戴先生提出按合同约定收回商铺时，白先生却称他是公司的员工，是代理公司签订《商铺租赁合同》的，而且现在经营菜店也没有损坏商铺，没有给戴先生带来损失，所以不同意把商铺还给戴先生。

戴先生就找到我们，在我们的建议下，将白先生告上法庭，要求解除双方签订的《商铺租赁合同》，并要求白先生将商铺返还。庭审中，我们提出，《合同法》规定，承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。同时，在双方签订的《商铺租赁合同》中也明确约定，商铺只能用来经营理发店，未经戴先生同意，经营项目不能更改，

而且不得将商铺转租给他人，否则属白先生违约，戴先生有权收回商铺。显然白先生存在违约行为，他虽称其为公司的代理人，实际的承租人是公司，但如果实际的承租人是公司，而公司成立在签订《商铺租赁合同》之前，因此完全可以以公司名义与戴先生签订《商铺租赁合同》。可事实上，与戴先生签订《商铺租赁合同》的是白先生，并且白先生也没有提供任何证据证明他是以公司的名义与戴先生签订《商铺租赁合同》的，所以白先生的辩称是没有法律和事实依据的。

本案在法院的主持下，双方达成了调解协议，戴先生如愿收回了商铺。

上海市申房律师事务所副主任
黄华明 律师



扫一扫
申房为你解忧

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号“新民法谭”（微信号“xmft2013”）

下家违约导致窦阿婆背上“黑锅”

在中介公司的居间介绍下，窦阿婆决定将自己的房子卖了，然后再买一套低楼层的新房。窦阿婆的房子地段好，很快中介就帮窦阿婆找到了下家，在拿到下家的首付款后，窦阿婆就在中介的催促下，迫不急待地和上家签订了居间合同，并向上家付了定金。

按理说，窦阿婆这一卖一买不会有什么问题，但没想到，窦阿婆在将自己的房子过户给了下家，也拿到了除银行贷款

外的其他售房款，等着银行放贷时，这个下家却在这段时间将房子抵押给了别人，银行知道此事后，明确和下家说，由于在银行还没有放贷时，下家就将房屋再行抵押，因此不会再放贷给他了。而下家手里也没有这么多钱，只承诺说会想办法给窦阿婆剩余的房款。可是窦阿婆等不及了，这边拿不到售房款，那边她就没法付购房款，急得窦阿婆是双脚跳。一边是下家违约不付她售房款，一

边是自己可能违约没法付购房款，窦阿婆不知如何是好，只能先来上海市申房律师事务所咨询孙洪林律师，看从法律方面能不能找到什么办法。

听了窦阿婆的讲述，并看了窦阿婆签的一系列协议和合同后，孙洪林律师对她遇到的问题进行了分析，并提供了相应的法律意见。最后，孙洪林律师表示，若以后窦阿婆有需要，将为她提供免费的法律服务。

本报记者 江跃中