

征收补偿如何分 到底是谁说了算



法律援助故事

贾先生虽说是家里的老大,但因为性格内向,为人和善,所以家里的事,都是二弟和大妹说了算。

上世纪90年代,贾先生母亲的单位给她增配了一套公房,承租人是贾先生母亲。母亲一直都比较疼这个少言寡语的大儿子,想把这套公房留给贾先生,于是不光同意贾先生的户口迁入了这套房子,还同意把贾先生的妻子、儿子、儿媳、女儿、女婿及孙子、外孙的户口,都迁

了进来。而贾先生弟弟和妹妹的户口并不在该房屋处。贾先生父亲过世得早,母亲也在10年前过世了。之后,贾先生向物业公司申请了变更租赁户名,该房屋的承租人变更成了贾先生,这些事家里其他兄弟姐妹都是知道的,并没有提出异议。

几年后,二弟听说老房子要拆迁,就和其他兄弟姐妹要求贾先生在他们已草拟好的协议上签字,贾先生面对强势的弟弟和妹妹,生性软弱的他,被迫在《协议书》上签了字。该《协议书》的内容是,现该房屋由政府动迁,房屋的原承租人是父亲,对动迁款分配经子女协商如下:1.房屋动迁的折价费用按政府的动迁政策核算,数砖头,核定费用由子女平摊;2.对动迁涉及户口,数人头

费,同意放弃归贾先生自行分配;房屋动迁费拿到后,由贾先生支付其他子女钱。几个月过后,这套房屋被列入征收范围,贾先生作为承租人与征收实施单位签订了《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》,由于贾先生家里符合居住困难户的补偿条件,所以家里有户口的人,均被列为居住困难人口,取得了居住困难户增加的货币补贴。在贾先生签约后没多久,贾先生的弟弟和妹妹就将他们一家人告上法庭,要求按之前签订的《协议书》,由贾先生一家向他们支付房屋动迁折价款。

《民法通则》规定,民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。公民、法人的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个

人不得侵犯。根据被征收房屋所在基地的相关认定及贾先生与征收实施单位签订《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》的约定,可以确定贾先生家里有户口的人,均被房屋征收单位认定为居住困难人口,并获得居住困难户增加的货币补贴。依据相关规定,作为被征收房屋的承租人有义务安置同住人,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。

贾先生的弟弟和妹妹不是被征收房屋的同住人,不享有房屋征收补偿利益。贾先生在与弟弟、妹妹签订《协议书》时,被征收房屋的征收补偿方案尚未确定。根据贾先生之后签订的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》确定的征收补偿方

案,《协议书》中有关“房屋动迁的折价费用按政府的动迁政策核算,数砖头,核定费用由子女平摊”的分配内容,不仅涉及贾先生的利益,还涉及其他被征收房屋同住人的利益,在没有证据证明贾先生处分其他当事人权利时已获授权委托,而且其他当事人均拒绝追认的情况下,该约定属无效。贾先生的弟弟、妹妹要求根据《协议书》获得相应的房屋动迁折价款的诉讼请求没有法律和事实依据,不应得到法院支持。最终法院采纳了我方的观点,判决对贾先生弟弟、妹妹的诉讼请求不予支持。

《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

郑女士是新疆知青子女,父母在上世纪60年代到新疆,生有弟弟和她。市政府出台知青子女有一位可以回沪的政策后,父母让弟弟先回来。郑女士在1992年才随父母一起从新疆到上海,在一家商店做营业员。不久通过别人介绍,认识了第一任丈夫,虽然比自己大8岁,但丈夫生意做得很好,又是上海人,想想自己在上海既无户口又无房,找个上海人,以后可以解决户口,也就同意与他交往了。1995年,两人领了结婚证,第二年儿子出生。1999年,丈夫因身体不适住进医院长达10个月,其间,郑女士既要照料病中的丈夫,又要打理生意,忙得不可开交。丈夫身体好转后,见郑女士业务经营得不错,也就不再过问生意。丈夫因交友不慎竟沉迷赌博,输了很多钱,丈夫没钱就回来向郑女士要,不给就吵架,这样夫妻俩渐行渐远。

后来丈夫在麻将桌上结识了一女子,两人打得火热,越发鲜有回家,就算回家也是找茬吵架。无法忍受的郑女士于2003年与丈夫协议离婚,因她在上海既无户口也没住房,所以儿子只能归丈夫,郑女士选择了净身出户。

几个月后,在一次朋友聚会上,郑女士认识了现在的丈夫。在两人相恋了4年,正准备领结婚证时,恰逢丈夫户口所在地动迁,丈夫拿到8万多元的动迁款,准备在郑女士娘家附近买一套房子。由于当时郑女士的身份证过期了,要去新疆办身份证,所以直到房子买好,他俩还没有领证,这样所买的房子只能算婚前财产。

在两人领好结婚证后,婆婆便催促郑女士生孩子。但郑女士跟婆婆说等经济有好转了再生,婆婆很是不快。

郑女士不是不努力,而是身体出了状况,有段时间内分泌失调,暴瘦了30多斤,需要用药调理。其间曾经怀过一个孩子,因为一直在吃药,所以没有办法保住孩子。不明就里的丈夫却指责她是不想要孩子,故意吃药,夫妻俩为此事闹得不开。前两年,好不容易又怀上了孩子,丈夫也着实高兴了一阵子。谁知好景不长,一天郑女士突感有下坠感,一会儿就大出血,在送医途中孩子就掉了下来。医生认为郑女士是高龄产妇,根据目前的身体状况已经不适合怀孕。但是丈夫不理解,认为是妻子故意跟自己作对不要孩子。现在按

生孩子不是报户口的前提

照郑女士结婚的年份,户口应该可以上来了,但是丈夫却以种种理由推托,说要生了孩子才能报。

看着这样一对夫妻,我只能劝他们面对现实。妻子已40岁,就算怀孕也是高龄孕妇,而且以前有过两次失败的怀孕经历,今后怀孕的几率到底有没有,应该要有思想准备。毕竟是多年的夫妻,一日夫妻百日恩,妻子的户口不应该跟生育挂钩,何况丈母娘愿意接受女儿的户口,只不过根据目前上海的户籍政策,妻子户口是不能直接迁入父母处,需经过丈夫同意入户后才可以转。在我们的沟通下,丈夫答应予以考虑。

上海市人大代表 柏万青
【律师点评】

在婚姻中,夫妻之间应该互相扶助,相互关心、照顾。而本次纠纷中的丈夫却不顾妻子的身体状况,一味地要求妻子生育孩子,并将妻子生育孩子一事,与报户口相挂钩,这实属不应该。

关于“父母对子女有抚养教育的义务;子女对父母有赡养扶助的义务;父母不履行抚养义务时,未成年的或不能独立生活的子女,有要求父母给付抚养费的权利;子女不履行赡养义务时,无劳动能力的或生活困难的父母,有要求子女给付抚养费的权利”,这些大家都是有所了解的,而且大多数为人子女,为人父母的也在履行着自己的义务。对于夫妻间的扶养义务,不少夫妻对此不甚了解,有些夫妻在遇到困难时,还会逃避责任,弃对方于不顾。

《婚姻法》规定,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。婚姻关系存续期间,夫妻一方请求分割共同财产的,人民法院不予支持,但一方负有法定扶养义务的人患重大疾病需要医治,另一方不同意支付相关医疗费用的除外。

也就是说,有扶养能力的一方,对于有残疾、患有重病、经济困难的配偶,必须主动承担扶助扶养责任。就算夫妻约定各自的工资或收入归各自所有,但这并不意味着,夫或妻只负担各自的生活费用而不承担扶养对方的义务,如当一方患有重病时,另一方仍有义务尽力照顾,并提供有关治疗费用。夫或妻一方不履行扶养义务时,需要扶养的一方可以依据上述规定要求对方付给扶养费。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师

当初的说明 现今应履行



律师手记

林先生近日因为外甥女的事,烦恼不已。林先生有一个姐姐,当年是知青,插队落户到了外地,在当地和一个上海知青结了婚,育有一女。上世纪90年代时,政策规定女儿的户口可以迁回上海,但是当时家里其他人以及姨夫家的人都不愿意接收外甥女的户口,最后还是林先生同意,将外甥女的户口迁到他家。为此姐姐和姐夫还给林先生写了个《说明》,内容为:谢谢弟弟、弟媳同意女儿户口迁入,女儿在上海市读书期间临时会打扰弟弟、弟媳,但待女儿结婚后,保证另外解决永

久性住房。

之后,外甥女的户口就迁入了林先生承租的公房处。没想到,时隔多年后,外甥女已结婚,并生育一子后,户口不仅没有迁出,还瞒着林先生,将儿子的户口也报入了林先生的房屋处。这下,林先生慌了神,怕外甥女对自己承租的房屋另有打算。

林先生带着困扰找到我们,我们作为林先生的代理人,对相关情况进行调查,并为他起草了起诉状,将外甥女告上法庭,要求确定她对这套房屋不享有居住权。同时,我们提供了林先生外甥女结婚后在他处购买商品房的材料,并提供证据证明,外甥女自结婚后就未在该房屋处居住。

庭审中,我们提出林先生虽同意外甥女将户籍迁入该房屋处,但其行为可视为承租人出于亲情并响应政策,对在沪就读的外甥女提供的一种帮助,且外甥女婚后也不在该房屋处实际居住。她父母出具的《说明》,也明确当时外甥女在上海读书临时居住于该房屋,婚后将另行解决永久性住房问题。这个承诺应为真实有效,在条件已成熟的情况下,外甥女应履行相关承诺。

法院采纳了我方的观点,判决外甥女对林先生承租的公房不享有居住权。

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



线上线下的

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。

上周法谭推出免费线上法律咨询后,得到了谭粉与读者的大力支持,已经有数十个法律问题得到了回答。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号“新民法谭”(微信号:xmf2013)

哪些人可以分动迁款和安置房

秦阿婆终于在有生之年等到了拆迁,在确定所住的老房子被纳入征收(拆迁)范围后,秦阿婆和家人着实高兴了一番。但是当一家人真正坐下来谈拆迁的事后,矛盾就出现了。秦阿婆家的老房子是公房,承租人是秦阿婆的老伴,可老伴在6年前就因病过世了,老房子一直由秦阿婆和外儿媳住上海的大女儿住。大女儿是离婚的,也是一个人。这套老房子内除了秦阿婆的户口外,还有小儿子一家三口、大儿子和孙子及大女儿的户口。小儿子一家三

口原来也在老房子住过的,但后来他们在外面买了商品房后就搬走了。大儿子结婚的时候,单位分了房子,后来是孙子要在附近读书,就把户口迁了过来,这样大儿子和孙子的户口才在这套房屋处。大女儿是知青,退休后户口就迁了回来。

现在每个有户口的人都想要分动迁款,特别是大儿子和小儿子两人争得不可开交,都要求做承租人去和动迁组谈,逼着秦阿婆写个字条,委托他们去谈。而秦阿婆在老伴过世后,都是由大女儿照顾的,因此

秦阿婆心里还是偏向大女儿的,怕大儿子或小儿子去谈以后,自己和大女儿的利益受损。秦阿婆还想知道从法律上来说,到底哪些人可以分动迁款和安置房,依法应该如何处理这个拆迁的事。

听了秦阿婆的讲述后,上海市申房律师事务所主任孙洪林律师对她遇到的问题进行了法律分析,并提供了相应的法律意见。孙洪林律师表示,若以后秦阿婆有需要,将为她提供免费法律服务。

本报记者 江跃中