

承租人去世后征收补偿利益归谁

法援故事



常先生的父母有三个儿子，他是老小，父母在同一个地块，分别承租了一套公房，这两套公房距离很近。在常先生小时候，原本只有父亲承租的一套公房，由于子女大了，家里住不下，又分配了一套公房，承租人为常先生的母亲。

十多年前，常先生的父母相继过世，父亲承租的那套公房，由于大哥和二哥的户口在里面，后来承租人就变更为了大哥。而母亲承租的那套公房，由于里面没有户口，承租人就一直没有变更过，而且这套公房在因无人管理变得破旧不堪，就一直空关着。去年底这两套公房都被列入征收范围，承租人变更为大哥的那套公房，就由大哥与征收单位签订了征收补偿协议，对这套公房征收补偿的分割，常先生没有意见。但对承租人是母亲的那套公房的征收，常先生就有了看法。这套公

房在常先生不知情的情况下，由二哥与征收单位签订了征收补偿协议，所有的征收补偿利益都被二哥拿走了。当常先生和二哥说起补偿款的事，二哥说这套公房是由他们一家实际居住生活的，征收补偿利益也是应归他，而常先生享受过单位福利分房，所以对这套公房的征收补偿款没有份。常先生向法院提起诉讼，要求确认这套公房的征收补偿利益为承租人他母亲的遗产。

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。民事活动必须遵守法律，法律

没有规定的，应当遵守国家政策。

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，且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。本案中，被征收房屋处并没有任何人的常住户口，因此常先生二哥不符合相关同住人的资格，其无权取得全部征收补偿利益。根据相关规定，只有承租人的公房动迁时，原承租人死亡，若已依法确定承租人的，动迁补偿款归新的承租人；若尚未确定承租人的，动迁补偿款归原承租人的继承人。

在原承租人死亡后，未确定新的承租人，动迁补偿款应由常先生母亲继承人享有。所以应在本案中确认母亲承租这套公房的征收补偿利益为遗产。法院采纳了我方的观点，判决确认母亲承租的这套公房的征收补偿利益属母亲的遗产。

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

这次的调解当事人是结婚35年的白女士与颜先生。两人在插队落户时相识相恋，婚后生育一个儿子，如今却为了一件羽绒服而闹离婚。

不久前，儿子下班的路上恰逢下大雨，冒雨走回家，身上穿的羽绒服被淋湿。第二天赶着要上班的儿子发现，昨晚的羽绒服还未干，于是白女士便让儿子穿了爸爸的羽绒服上班。颜先生得知后，与妻子大吵一架。他认为妻子处事的方法不对，儿子明明看到屋外下雨又不带伞，直接穿着羽绒服就出门，根本不把几百元的羽绒服当回事，不懂得珍惜，这都是妻子对儿子一味纵容的结果。

白女士想到两人结婚这么多年一直吵吵闹闹，再也忍耐不下去了，向丈夫提出离婚，不仅请了律师，而且还起诉到法院。眼看事情闹得不可收拾，夫妻俩便来到电视台，想让老娘舅评个公道。

调解现场，两人各执一词，互不相让，主要原因还是儿子的教育问题。儿子从小被母亲娇惯，不管对错，颜先生不能有任何微词，否则就是一顿争吵，久而久之，儿子成了“妈宝”。前几年，由妻子做主帮儿子找了对象，把媳妇娶进了门，生了小孙子。之后，两亲家却为育儿方式闹起了矛盾，互不相让，还把小两口也扯进来。媳妇一气之下起诉离婚。其实小夫妻俩感情还是有的，儿子并不想与妻子分手，然而强势的母亲赌气逼儿子同意离婚，一向对母亲言听计从的儿子，只得在离婚协议上签了字。因为媳妇尚在哺乳期，孙子判给了媳妇，儿子每月支付抚养费900元。媳妇带着孙子离开后，家里一下子清静起来，丈夫每每思念孙子时，总免不了埋怨妻子不该插手儿子的婚姻。

离婚后的儿子，终日闷闷不乐。见儿子心情不好，老两口也高兴不起来。如今儿子已经34岁了，往后的日子怎么办？老两口不免长吁短叹。

其实丈夫对妻子的不满，不止是儿子的问题，妻子与婆婆关系也不好，还因为小矛盾，白女士把婆婆气走了。

显而易见，夫妻俩的矛盾主要在白女士身上，她在家里过于强势。于是，我与白女士私下进行了沟通。我指出她不懂得尊重他人，太强势。起初，她感到自己很委屈，认为所做的一切都是为了这个家。我告诉她除儿子外，与丈夫、婆婆、亲家、媳妇的关系都是那么僵，就应该反省自己，特别是干涉儿子与媳妇的婚姻更不应该。谈到儿子的婚姻，她也懊悔不已。我乘势开导她凡事要冷静，千万不能

赌气行事。当初儿子与媳妇的婚姻就是赌气造成的，如今与丈夫为区区一件羽绒服，却要闹离婚，也是赌气。一家人弄得妻离子散，有这个必要吗？还像家吗？白女士一时无语。

我向白女士提议，丈夫之所以会发脾气，估计是对儿子离婚心怀不满，不如趁这次调解的机会，让儿子努力修复与媳妇的关系，自己也主动与亲家和解，争取破镜重圆。白女士听了我的话，不住地点头称是，之后的调解似乎已经没有必要。趁两人都愿意重归于好，我就让他们签署了调解协议书，希望他们能按所承诺的那样，各自改正缺点，珍惜自己的婚姻。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

《婚姻法》明确规定，禁止干涉婚姻自由的行为。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。本次纠纷中的白女士，由于过度干涉儿子的婚姻，不仅导致儿子与儿媳离婚，而且险些让自己的婚姻也走向尽头。希望她能真正接受柏阿姨的建议，争取让她和丈夫、儿子和儿媳，两对夫妻都能重归于好。

这里我们来说一下，离婚时孩子的抚养问题。父母与子女间的关系，不因父母离婚而消除。离婚后，子女无论由父或母直接抚养，仍是父母双方的子女。离婚后，父母对于子女仍有抚养和教育的权利和义务。离婚后，哺乳期内的子女，以随哺乳的母亲抚养为原则。哺乳期后的子女，如双方因抚养问题发生争执不能达成协议时，由人民法院根据子女的利益和双方的具体情况判决。离婚后，一方抚养的子女，另一方应负担必要的生活费和教育费的一部或全部，负担费用的多少和期限的长短，由双方协议；协议不成时，由人民法院判决。关于子女生活费和教育费的协议或判决，不妨碍子女在必要时向父母任何一方提出超过协议或判决原定数额的合理要求。

一般情况下，两周岁以下的子女，随母方生活。除非母方有下列情形之一的，可随父方生活：(1)患有久治不愈的传染性疾病或其他严重疾病，子女不宜与其共同生活的；(2)有抚养条件不尽抚养义务，而父方要求子女随其生活的；(3)因其他原因，子女确无法随母方生活的。这也就是为什么在白女士的儿子与儿媳离婚时，孙子为什么会由儿媳来抚养。可虽然孙子由儿媳来抚养，但儿子也应负担孙子必要的生活费和教育费的一部或全部。

杨舒婷 律师



律师手记

要说唐先生和范女士当年的爱情也算是轰轰烈烈，即使双方的父母、周围的亲朋好友都不看好，他们还是排除万难，最终走到了一起，领了结婚证。相比较，恋爱时的如火如荼，婚后的生活总是归于平淡的，在柴米油盐的生活琐事中，两人的缺点都慢慢显露出来。而且最主要的还是孩子问题，虽然他们去医院检查的结果都是可以怀孕的，但已经结婚7年了，范女士还是一点动静都没有。在一次争吵过后，唐先生搬出去住，之后两人开始分居，彼此间没有任何联系，但谁也没有提出离婚。范女士以为这样大家冷静一下，也许是好的开始，可没想到前段时间，她竟然收到了唐先生要求离婚的起诉材料。

当爱情遭遇离婚

在这些起诉材料中，唐先生不仅把范女士描述得一无是处，而且还提出要分割夫妻共同财产，包括登记在唐先生、范女士及其母亲名下的婚房。让范女士气愤的还有，唐先生居然还拿出了一份民事调解书，上面赫然写到唐先生曾向民间借贷机构的李姓人员借款30万元，法院调解唐先生应归还此笔款项。之后虽说唐先生已归还了这笔借钱，但他认为这是夫妻共同债务，要求范女士承担一半。

在接受范女士的委托后，我们作为她的代理人参加了诉讼。庭审中，我们提出由于婚房的产权人除了唐先生和范女士外，还有范女士的母亲，而且该房屋的出资大部分来源于范女士母亲，涉及案外人的利益，应另案诉讼。对于唐先生提出的夫妻共同债务的问题，那时双方已分居，而且在调解书中明确写道，这笔钱是用

于唐先生生意周转而借的，可以确定的是，这笔借款并非为夫妻共同生活所负的债务。依据相关规定，债权人就婚姻关系存续期间夫妻一方以个人名义所负债务主张权利的，应当按夫妻共同债务处理。但夫妻一方能够证明债权与债务人明确约定为个人债务，或者能够证明属于婚姻法第十九条第三款规定情形的除外。由于这笔借款是在两人分居期间发生的，用于唐先生个人生意周转，且约定这笔债务为唐先生的债务，因此，这笔借款属于唐先生的个人债务，范女士没有义务承担一半。

最终本案在法院的支持下双方达成调解协议，唐先生与范女士自愿离婚，在各人处及个人名下的财产归各人所有；离婚后，双方自行解决居住问题。对于婚房的问题，由于涉及案外人的利益，另案处理。

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。

法谭推出免费线上法律咨询后，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”)

赵阿婆对大儿子卖房不放心

赵阿婆的老伴早在十多年前就过世了，她就在老伴过世一年后回到了老家，和自己的妹妹一家生活，子女们在逢年过节都会轮流去乡下看她。

去年，赵阿婆因身体不适，回到上海治疗。住了一周的医院后，赵阿婆被大儿子接到了他家里调养。差不多过了三个月，赵阿婆的身体恢复的也不错，就想着住回自己的房子里。可大儿子总是以各种理由阻止。一次去医院配药时，赵阿婆遇到了老邻居，在闲聊时老邻居问起赵阿婆为什么要卖房

子，赵阿婆觉得很纳闷，自己从来没有说过要卖房子。听老邻居说，这段时间经常看到有人来看赵阿婆的房子，有一次碰到赵阿婆的大儿子，他说是赵阿婆想以后和大儿子一家住，就想把老房子卖了。赵阿婆这才想起来，大儿子在自己生病期间，说物业要登记一下，需要产权证，当时赵阿婆想也没想，就把产权证给了大儿子。

可当赵阿婆质问大儿子时，大儿子却说这套房子是拆迁分的，他也有份，虽然产权登记在赵阿婆和老伴名下，但他

也是有份的，而且赵阿婆老伴在生前给大儿子写了纸头，说是房子留给大儿子，这样大儿子在这套房子里占的份额是最大的，他当然有权卖房子。大儿子承诺说是现在房价高，卖了以后，赵阿婆回上海就住在自己家里为她养老送终。赵阿婆还是觉得不放心，就来到律师事务所咨询。

康恺律师对她遇到的问题进行了法律分析，提供了相应的法律意见。最后表示，若赵阿婆有需要，将为她提供免费法律服务。本报记者 江跃中