

老屋征收引纠纷 家里矛盾法院断

法律援助故事



小忠的父亲在他上学时，就因为工伤过世，留下母亲和他两个孤儿寡母。好在爷爷奶奶对小忠疼爱有加，让他的童年不那么灰色。父亲过世后，母亲带着小忠就一直和爷爷奶奶住在老房子里，也没有再婚，三代人相处得很融洽。几年前，爷爷奶奶相继因病过世，他们生前没有留遗嘱，老房子就小忠和母亲两人住。这套老房子是私房，产权登记在奶奶名下。前段时

间，老房子所在地块遇征收，小忠的叔叔和姑姑就找上门来，和小忠的母亲协商动迁的事，在签征收补偿协议前，大家对老房子所得的征收补偿利益进行了大概的估算，在确定好各自的份额后，一起委托了小忠的母亲和征收单位签订征收补偿协议。这样到正式签订征收补偿协议时，小忠的母亲就作为代表，与征收单位签订了征收补偿协议。可协议签好后，小忠的叔叔和姑姑又反悔了，他们认为实际所得的征收补偿利益大于当初估算的金额，要求按法定继承权依法继承征收补偿利益中属于遗产的部分。在协商不成后，小忠的叔叔和姑姑将小忠告上法庭，要求依法分割征收补偿利益，小忠的母亲为本案的第三人。

继承开始后，按照法定继承办理；有遗嘱的，按照遗嘱继承或者遗赠办理；有遗赠扶养协议的，按照协议办理。被继承人的子女先于被继承人死亡的，由被继承人的子女的晚辈直系血亲代位继承。代位继承人一般只能继承他的父亲或者母亲有权继承的遗产份额。本案中，小忠的祖父母过世后，在祖父母的父母已早于他们过世的情况下，其遗产应由子女来继承。由于小忠父亲先于其祖父母死亡，那么小忠父亲应继承的份额由其子女即小忠代位继承。

老房子是小忠祖父母在夫妻关系存续期间取得的，应属于夫妻共同财产。因继承开始后，遗产分割前，老房子已被征收，因此征收补偿中体现房屋价值的部分应作

为遗产处理。依据征收补偿协议的约定，老房子的房屋价值补偿款包括评估价格、价格补贴、套型面积补贴三项，其中评估价格是房屋价值的直接体现，价格补贴、套型面积补贴与房屋建筑面积、房屋的实际状况存在关联，其他各类补贴等与房屋实际居住人口有关，不应列入遗产范围。而老房子在征收前实际是由小忠和其母亲居住生活，他们是老房子的实际居住、使用人，而且小忠也是祖父母遗产的继承人之一，对房屋的征收补偿利益中体现房屋价值的部分享有权利。所以，老房子征收补偿利益应归小忠和其母亲所有，并由小忠和其母亲支付其他继承人，也就是小忠的叔叔和姑姑遗产折价款。

对于之前所谓的家里关于征收

补偿利益的协商，只是各方对补偿利益达成的初步共识，而且之前估算的补偿利益与征收补偿协议确定的补偿金额存在差异，再加上小忠的叔叔和姑姑对此不认可，故对于此节情况，法院应不予认可。

法院采纳了我方的观点，判决老房子的征收价值补偿款及其他各类补贴、奖励费用归小忠和其母亲所有；小忠和母亲支付小忠的叔叔和姑姑一定金额的房屋征收补偿款。

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

今天来电视台调解的当事人是一对再婚夫妻。丈夫老彭有个哥哥63年到新疆，在当地结婚成家，生育了一儿一女。女儿83年18个月大的时候根据市政府相关政策回到上海。当时老彭与母亲住在一起，侄女的户口落到奶奶处，由奶奶一手带大。老彭对侄女疼爱有加，视如己出。因当时的居住条件较差，老彭的单位分了一套租赁房屋，改善了他们祖孙三代的住房问题。

1996年该房屋动迁，侄女已经成家但因户口没有迁，奶奶、侄女和老彭共同分得一套两室一厅的新房。99年老彭与同一个单位的花女士结婚。2004年老彭将动迁分得的租赁房买为产权房，写了自己一个人的名字。2006年侄女发现这个情况便向叔叔提出，最起码自己的权利应该得到保障。老彭便瞒着妻子把侄女的名字加上并到公证处作了析产分割，老彭与侄女各占房产的50%。

后来老彭患了严重的肝硬化，医生建议要换肝，换肝的费用可是一笔天文数字，妻子就动起了卖房救夫的脑筋，这时才发现房产证上有两个人的名字。为了得到全部房产，她与丈夫一起把侄女告上法庭，要求在房产证上把侄女的名字去掉，最后法院判决侄女只能拥有三分之一的份额。侄女认为动迁分房是奶奶、叔叔与自己三个人所得，现在奶奶已经去世，且没有对奶奶的遗产进行分割，自己与叔叔应该各得一半产权，所以不服判决并上诉，二审法院维持原判。

之后，侄女又打了一场官司，也是后来上诉，认为当初叔叔购买产权自己不知情，应视为无效，中级法院终审判决该房屋恢复为租赁房。因为租赁房不能继承、不能买卖，这样一来，眼看卖房救夫的计划就要落空，救夫心急的花女士陪同丈夫向电视台求助。

调解现场，老彭口口声声说自己对侄女有养育之恩，侄女对自己应该有赡养义务。我们当即与侄女电话连线，侄女表态，同意将现有的房子出卖，自己和叔叔各拿一半份额。叔叔可以将自己所得留着治病，如果治病的钱不够自己也愿意再贴补，但认为婶婶也应该对此负有责任。侄女的表态令人宽心，看来是继婶婶将事情弄巧成拙。如果当初第一个官司不打，叔侄间就不会闹矛盾，结果还是一样，各自

享有一半的产权。现在终审判决该房屋为租赁房，按照现有的政策，租赁房不能继承，待居住在该房屋的人逐步离世，最后侄女将拥有该房屋的全部权利，这样卖房救人的计划无法实施。

对于老彭与侄女的抚养关系，我提出了不同意见。侄女到上海时，真正抚养她的应该是奶奶，而且奶奶去世时，侄女已经三十多岁。当然老彭确实抚养了侄女，但从法律的角度看，老彭并没有与侄女建立收养关系，且侄女一直称老彭为叔叔。而且即使已经打赢了官司，侄女还是表态同意卖房帮叔叔治病。我建议老彭和妻子妥善商量，无论采取什么措施，都不能耽搁老彭治病。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

对于公有住房来说，会有一个承租人和共同居住人的概念。承租人，顾名思义，是指执行政府规定租金标准，与公有房屋产权人或者管理人建立租赁关系的个人和单位。用老百姓的话来说，就是房卡上租赁户名上登记的个人或单位。共同居住人的概念，《上海市房屋租赁条例》中所称公有居住房屋的“共同居住人”是指公有居住房屋的承租人死亡或者变更租赁关系时，在该承租房屋处实际居住生活一年以上（特殊情况除外）而且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人，结婚、出生可以不受上述条件的限制。在征收时，也就是老百姓说的拆迁时，《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》中规定，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虽有其他住房但居住困难的人。

另外，就公有住房来说，还有一个产生矛盾和纠纷比较多的地方就是承租人死亡后，公有住房后续的处理问题。对此，《上海市房屋租赁条例》及相关意见等中都有明确的规定，即承租人死亡后，不存在继承问题，而是要进行承租人的变更。公有居住房屋承租人死亡的，其生前的共同居住人在该承租房屋处有本市常住户口的，可以继续履行租赁合同；其生前的共同居住人在该承租房屋处无本市常住户口或者其生前无共同居住人的，其生前有本市常住户口的配偶和直系亲属可以继续履行租赁合同。

孙鸣民 律师

离婚三年后房屋如何处理



律师手记

小毅和小梅这一对小夫妻，结婚都六年多了，还有一个可爱的儿子，可就是过不到一起，到最后是三天一大吵，两天一小吵，离婚就成了他们唯一的选择。

在去民政局办理离婚手续时，双方已经谈好，儿子由小梅抚养，小毅给抚养费，离婚后买的房子，出售以后扣除贷款，两人各得一半房款。要说这套房子其实不是他们的婚房，婚房是小毅家里在他们结婚前就买好的，这套房子是在结婚后买的，首付还是小梅的父母将名下的房屋出售后所得的房款，这笔钱是借

给他们俩的，产权证上就写了小梅一个人的名字。如今两人离婚已经三年多了，房子还没有卖掉，小毅就着急了，原来他有了新女朋友，急着要用钱买婚房。前不久，小梅收到了小毅起诉自己的材料，小毅认为，双方在民政局离婚时，签署的《自愿离婚协议书》中约定了，婚后买的房子出售以后扣除贷款，两人各得一半房款，但之后小梅始终未出售该房屋，因此他要求房屋归小梅所有，扣除银行贷款后，由小梅给他一半的房屋折价款。

小梅拿着小毅的起诉材料找到我们，经过分析和调查，我们在庭审中提出，虽然双方签署了《自愿离婚协议书》，但事实上离婚后，银行贷款均由小梅个人

承担。同时，就这套房屋来说，在取得时，小梅对该房屋所作的贡献是大于小毅的。更为重要的是，在婚姻关系存续期间，两人有一段时间分居时，贷款也由小梅来偿还。因此，法院在分割该房屋时，应对小梅予以多分。而且由于现在这套房屋由小梅、孩子及她父母居住，所以房屋应判决归小梅，小梅支付小毅一定金额的折价款，但折价款的金额应低于扣除未还贷款外的房价的一半。

最终法院采纳了我方的观点，判决房屋归小梅所有，小梅给付小毅相应的房屋折价款，这个钱款的金额低于扣除房屋贷款外房价的一半。

黄华明 律师

扫一扫，房产律师在线答疑



线上线下的法律问答

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号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

儿子名下的房产该怎么处理?

祁老伯一生经历坎坷，母亲生下他不久，就因病去世了，父亲一个人带着他生活，在他十多岁的时候，父亲也因病过世了。因此祁老伯有了工作，有了家庭后，就倍感珍惜，对老婆、孩子非常好。

祁老伯的小儿子是他的骄傲，从小乖巧听话不说，学习在班里一直名列前茅，工作后也是年年被评为先进。可就在前不久，一场车祸夺去了儿子的生命。

白发人送黑发人的祁老

伯，别提有多伤心了，老伴本来身体就不好，现在因为小儿子的事，又住进了医院，祁老伯每天天要往医院跑。几天前，小儿媳来医院找祁老伯，她也不问老伴的身体怎么样，开口就说让两个老人去公证处办理个手续，把家里房产证上小儿子的名字去掉，然后要把房子卖了，给孙子买套婚房备用。当下，祁老伯就不高兴了，这小儿子还没有落葬，儿媳就开始打房子的主意，原来的房子住得好好的，为什么要换房子。因为在医

院，祁老伯没有马上表态，只是说等老伴出院了再说，但他心里已想好，要去问问律师，儿子意外过世后，自己和老伴有哪些权利可以主张，儿子名下的房产从法律角度应该怎么处理。

听了祁老伯的讲述后，杨舒婷律师对他遇到的问题进行了法律分析，并提供了相应的法律意见。最后，杨舒婷律师表示，若以后祁老伯有需要，将为他提供免费法律服务。

本报记者 江跃中