

老房子被征收, 补偿利益不是遗产

法律援助故事



宋女士祖父母的老房子被征收了,但家里也闹翻了。
被征收的老房子是公有住房,原来的承租人是祖父,祖父母相继因病去世后,承租人变更为宋女士的大伯,他们一家户口都迁了进来。但大伯一家并不在这套房子里

居住。当初宋女士的父亲及其兄弟姐妹也都在这里居住生活过,随着成家立业,他们相继搬出了老房子。宋女士的户口在祖父母还在世时,就迁了进来,而且她也一直和祖父母一起居住在老房子里。祖父母去世后,宋女士仍住在老房子处。后来,宋女士结了婚,丈夫在婚前就有一套婚房,宋女士才搬出了老房子。这样,宋女士的大伯就把老房子出租出去了。这次老房子被征收,家里人都瞒着宋女士一家,宋女士是偶遇了老邻居才知道了这件事。于是,宋女士找了大伯,大伯说被征收的

房子是祖父母的,祖父母去世后,就由子女均分征收补偿款,征收的事与宋女士没有关系。
无奈之下,宋女士将大伯告上法庭,要求依法分割征收补偿款,其中宋女士分得一定金额的补偿款。庭审中,宋女士提供了大伯一家三口曾经取得过福利分房的证据。
征收居住房屋的,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。本案中,老房子的原承租人虽为宋女士的祖父,但本次征收发生在祖父去世,且确定了新的承租人之后,因此老房子的征收补偿款不属于祖父母的遗产,不存在由子女继承的问题。而且大伯的妻子和女儿均曾获得过福利分房,不符合老房子共同居住人的条件,不应享有征收补偿利益。虽然大伯也曾获得过福利分房,但鉴于他是老房

子的承租人,故其仍可享受老房子的征收补偿利益。而宋女士在该房屋中实际居住,在他处也无福利分房,且户籍在老房子处,属于共同居住人,理应取得征收补偿利益。法院采纳了我方的观点,判决宋女士取得一定金额的征收补偿款。
上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



你讲我评

一天,我办公室来了一位近60岁的张姓妇女,身边跟着一个六七岁的女孩。祖孙俩来自崇明,一进门张女士就拿出一沓医保就诊卡对我说:“我有病,是20年前的一次计划外怀孕做人流手术造成的”。我看了疾病诊断,原来是“宫颈糜烂并发附件炎”。

20年前张女士因计划外怀孕,根据当时的人口政策,经当地计划生育办公室动员到医院做了人流手术,手术后身体并无大碍。3年前因下身不适,经医院诊断患了子宫糜烂并发附件炎。她错误地认为自己所患的病是20年前的人流手术引起的,因此经常到县政府、市信访办上访,要求政府补偿20万元。因多年诉求未果,她便到我办公室向我求助。我曾经从事计划生育工作多年,对常规节育手术的常识有所了解,一般人流是不会造成后遗症的,如果有问题,也是在手术之后的半个月发生。她的人流手术已经过了20年,即使现在有疾病,也应该与当年的人流手术无关。而且我曾经查阅过一个关于农村妇科病的调查报告,据全国妇联普查当下农村妇女有诸如附件炎、宫颈糜烂的妇科疾病达35%,主要是由不卫生的生活习惯所造成。我把所了解的情况跟她耐心地解释,劝她赶快抓紧治疗,谁知她不但听,还蛮不讲理地跟我争辩。我告诉她,如果她的诉求合理,我会向有关部门反映,保护妇女儿童的合法权益也是有法律规定的。然后我询问一旁的女孩情况,她告诉我女孩是她的孙女,今年本来应该就读一年级,因为她只身外出已达三年,孩子没人带,便一直带在身边。我问女孩,想不想读书。女孩怯怯地点头,我问她为什么不去读书,她看看张女士说:“奶奶不让读。”我气愤地告诉她,9年义务教育是国家的法规,你不让孙女读书是犯法的,你不能为了满足自己的无理诉求,剥夺孩子的读书权利。她似乎钻进牛角尖一时无法自拔,虽然不再跟我争辩,但仍然一脸茫然。

偏执奶奶为何不让孙女上学?

为了制止她的错误行为,我随即拨通了她在县政府信访办电话,告诉他们:你们县某某乡某某村的村民所诉求的事宜一律由我处理,希望你们今后不接待,不受理,不补偿,如果她再来找你们,就让她找我。据该县信访办同志告诉我,他们夫妻俩正在闹离婚。原来,她为此事多年外出,不上班,不理家务,因孙女在家没人带,便把孙女带在身边,儿子儿媳颇有意见,因张女士在家很强势,儿子儿媳也敢怒不敢言,干着急。张女士不

仅耽误了孙女的学业,而且为了向政府诉求,自己有病不去治疗,越来越严重,丈夫百般劝慰无效,终于向她提出离婚。

知道了他们家的实情,我更为她着急,劝她赶快回家,不要钻牛角尖,离婚事大,耽搁孙女读书影响孙女前途事更大。两个月后,我带演出队伍到该乡敬老院演出,特地向该乡的党委书记了解张女士近况。党委书记告诉我,幸亏我及时劝阻,挽救了她的家庭。虽然被我训斥了一顿,但张女士从我那里回去以后,积极配合医生治疗,身体状况大为改观,现在已经找了一份工作,孙女也上了学,一家人过上了正常的生活。听罢我不禁为张女士及其家人感到欣慰。

人民调解员 笪福

【律师点评】

多亏了调解员的调解,让张女士认识到自己存在的问题,从而不仅使得她本人的疾病得到了有效的治疗,而且孙女如愿上学,一家人回归正常的家庭生活,大团圆结局。

这里我们来谈一下未成年人的保护问题。先来讲讲未成年人的定义,《未成年人保护法》的规定,本法所称未成年人是指未满十八周岁的公民。对于未成年人的家庭保护,主要是针对父母或者其他监护人,他们应当创造良好的、和睦的家庭环境,依法履行对未成年人的监护职责和抚养义务。同时,父母或者其他监护人应当学习家庭教育知识,正确履行监护职责,抚养教育未成年人。父母或者其他监护人应当尊重未成年人受教育的权利,必须使适龄未成年人依法入学接受并完成义务教育,不得使接受义务教育的未成年人辍学。

而本次纠纷中,张女士因为自己的问题带着孙女四处上访,不让孙女上学,儿子、儿媳作为孙女的监护人“敢怒不敢言”的不作为,都是违反上述规定的行为。特别是作为孙女的父母,儿子、儿媳虽然没有直接阻止孙女上学,但他们对张女士的不当行为没有进行有效阻止,而是听之任之,这种消极的不作为也是违反规定的。

父母或者其他监护人依法履行监护职责,或者侵害未成年人合法权益的,由其所在单位或者居民委员会、村民委员会予以劝诫、制止;构成违反治安管理行为的,由公安机关依法给予行政处罚。

所以,为人父母,一定要依法保障自己子女入学接受并完成义务教育,这是作为监护人的义务,父母在履行法定义务时,不应受他人的干涉和影响。
孙鸣民 律师

母亲的房产份额如何继承

律师手记

多年前,赵先生家里的老房子拆迁,赵先生的两位哥哥和父母因为拆迁的事,有了纠纷,经过一、二审,法院判决拆迁安置的一套房屋归赵先生的父母所有。因为这场官司,赵先生的两位哥哥和父母再也没有来往。之后的日子里,都是赵先生在照顾父母。就是因为两位哥哥的态度和做法,让父母很寒心。其间,那套打官司确认归父母的房屋办出了产权证,产权登记在父母两人名下。之后,他们两位老人就去了公证处分别立了公证遗嘱,内容是一样的,就是在他们百年后,他们名下的房产份额由赵先生继承。一年多前,母亲因病过世了,赵先生通知了两位哥哥,但他们都没有来参加母亲的葬礼。

公证遗嘱一直由父母保管,在母亲过世后,父亲才拿出来。一开始赵先生也没有想着要打官司,但是前不久通过亲戚传话,他听说两位哥哥得知母亲过世后,打起了这套房子的主意。于是父亲催着赵先生先处理房子的事。

作为赵先生的代理人,我们收集证据后,依法向法院提起诉讼,诉讼请求为由赵先生依法继承这套房屋中属于母亲所有的产权份额。由于赵先生的母亲是农民,没有人事档案材料,因此,我们还前往有关部门调查,确认了这个事实,并提供了相关的户籍资料等。

庭审中,我们提出公证遗嘱由遗嘱人经公证机关办理,本案中,赵先生母亲所立的遗嘱符合法律规定,故赵先生的诉讼请求应得到法院的支持。

对此,赵先生的两位哥哥提出公证遗嘱中母亲的签字不是母

亲本人亲笔所签,还认为当时母亲身体不好,估计是脑子也不清楚,所以这个公证遗嘱他们不认可。但他们并没有提供相应的证据予以证明。我们提出,公证遗嘱不同于自书遗嘱和代书遗嘱,是由公证机关办理,而且公证机关办理公证遗嘱时,是有一定的程序的。赵先生的哥哥认为公证遗嘱中的签字非母亲亲笔所签,且母亲立遗嘱时无民事行为能力或是限制民事行为能力,应提供相应的证据证明,否则应承担举证不能的责任。因此,赵先生两位哥哥的辩称没有法律和事实依据。

看到我们提供的证据材料,以及在庭审中据理力争,赵先生的两位哥哥同意这套房屋中属于母亲的份额由赵先生继承。最终本案在法院的主持下,达成了调解协议,赵先生如愿继承了这套房屋中属于母亲的份额。

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账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

孙子有权代位继承

钱阿婆和老伴有四个子女,大儿子在十多年前意外过世,大儿媳后来再婚了,孙子就同母亲和继父一起住。二儿子出国定居,两个女儿在上海。

老话说“养儿防老”,但对于钱阿婆夫妇来讲,养儿并不防老,都是两个女儿在照顾他们的生活起居。去年初,老伴身体不适,去医院检查后,确诊为胃癌晚期。因为老伴年纪大了,医生不建议手术,就是保守治疗,去年底,老伴还是走了,留下钱阿婆一个人。两个女儿不放心钱阿婆一个人住,就让钱

阿婆轮流住在她们两人的家中,一人照顾半年。要说钱阿婆的晚年生活也由女儿照料,应该没什么问题了。可大儿子的儿子,也就是大孙子前段时间找上门来,说要结婚,没有房子,想住到钱阿婆和老伴的房子里,还想让钱阿婆把房子给他,他保证以后给钱阿婆养老送终。这套房子是产权房,产权登记在钱阿婆和老伴两人名下,老伴过世后,钱阿婆就委托两个女儿把这套房子出租了,所得的租金用来补贴钱阿婆的日常生活之需。钱阿婆心里不

想把房子给大孙子,因为当年大儿子过世后,有一笔补偿款,钱阿婆和老伴都没有要,留给了大儿媳和大孙子。后来听说大儿媳用这笔钱买了一套房商品房,所以大孙子是有房子结婚的。可当钱阿婆和大孙子说了不同意后,大孙子却说这套房子即使钱阿婆不给他,他也有份额。

康恺律师对她遇到的问题进行了法律分析,在老伴过世后,这套房屋中属于老伴的份额,可以依法继承。如果按法定继承,孙子有权代位继承。

本报记者 江跃中