

老房拆迁引发的家庭纠纷

法律援助故事



司老先生家里的老房子在解放前就有了,上世纪 50 年代初土改登记时,老房子登记在父亲、大哥、二姐、司老先生和小妹名下。之后,父亲因病过世,老房子无人居住,就被司老先生堂哥一家占了。

上世纪 90 年代初,房屋管理部

门核查产权时,老房子中的一部分才得以登记在了司老先生名下。当时司老先生填写申请时,明确房屋是祖传私有房屋产权,权属性质是国有,用途为住宅。产权登记时,列明土地权属性质为集体,用途为农民住宅,所有权性质为私有。当时,大哥已过世,因此房屋才登记在司老先生名下。但私下,司老先生和大哥的妻子及子女约定房屋两家一家一半。后来听说房屋要拆迁,那时大姐已因病过世了,二姐和小妹出具了字据,同意房屋归大哥和司老先生两家所有。而去年,司老先生与征

收单位签订了征收补偿安置协议,取得了一定的征收补偿利益。此前,大姐夫已过世,二姐、小妹以及大姐的子女作为原告,将司老先生以及大哥的妻子和子女告上法庭,要求分割房屋征收补偿利益。

本案中的房屋是私有房屋,在 50 年代土改时,登记在父亲、大哥、二姐、司老先生和小妹名下,故房屋应属于他们五人共有的财产。原告所称土改登记仅为居住人口登记,应由父亲一人有所有房屋产权,与政策不符,不应得到法院的采信。父亲、大哥死亡后,他们各自所享有的

产权份额可作为遗产进行继承。在父亲和大哥没有留遗嘱的情况下,他们各自的遗产应适用法定继承进行分割。签订征收补偿安置协议前,二姐和小妹出具字据确认房屋归大哥和司老先生兄弟二人所有,虽然鉴定结论为无法判断字据上二姐的签名是否是其本人所写,但结合本案当事人的诉辩,提交的证据,对其他相关事实的认定,二姐在无法证明其签名是伪造的情况下,应由她承担举证不能的责任,可以认定是她们两人已放弃对房屋享有产权。大嫂和其子女,以及司老先生

考虑到亲情,同意父亲所有的份额由两位姐姐和小妹三人平分。最终法院采纳了我方的观点,据此判决所得的征收补偿利益中,二姐、小妹和大姐的子女、取得一定金额的征收补偿款,其余征收补偿利益归司老先生、大嫂及其子女所有。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



你讲我评

肖女士有过两次婚姻。多年前,她与第一任丈夫带着儿子离开家乡,来到上海打拼。夫妇俩天天起早贪黑、勤劳劳作,虽然日子过得辛苦,但丈夫体贴,孩子听话,一家人和和睦睦。谁知天降大祸,丈夫突遭车祸,不幸身亡,肇事司机当场逃逸,肖女士未获任何补偿,带着儿子艰难度日。

一次机缘巧合,让她与第二任丈夫姜先生结识。姜先生与前妻离异,看到肖女士孤儿寡母十分同情,就收留母子俩在他所开的旅馆落脚,并安排肖女士在旅馆当服务员。了解了肖女士的经历后,姜先生更是经常嘘寒问暖、送衣送物,帮助肖女士走出悲伤。姜先生虽比肖女士大 26 岁,但此时的肖女士迫切需要有依靠,年龄已不成问题,不久两人就同居,之后领证结婚。

原本肖女士满心欢喜,对丈夫深信不疑,谁知结婚仅 3 个月,就听到丈夫与旅馆的服务员有苟且之事的传言。肖女士刚开始并不相信,直到亲眼看到丈夫与其他女子鬼混,气愤至极的她摔门而去。在肖女士的责问下,丈夫承认自己犯错,并表示悔改,但好日子没过多久,丈夫又故伎重演。丈夫的所作所为让肖女士没有了安全感,她便频繁向丈夫询问经济情况,欲掌握家庭财政大权,丈夫也不是吃素的,每每问起便缄口不语。从此肖女士不仅对丈夫看死盯牢,而且两人几乎小吵天天有,大吵三六九,并不时发生肢体冲突,关系陷入僵局。丈夫索性离家出走,在外寻找刺激。尽管夫妻关系到了如此地步,丈夫在肖女士符合落户政策时,仍将肖女士的户口落到自家老宅。

不久,老宅恰逢动迁,丈夫答应给肖女士和她儿子各一套 50 平米的安置房,儿子的那套安置房很快拿到了房产证。正在这时,丈夫又结识了一异性,最终他与肖女士办理了离婚手续,但丈夫不愿意将户口分开。

离婚后,丈夫欲收回肖女士及儿子的安置房,理由是这些安置房是因自己旧房动迁所得。丈夫还伪造了分给肖女士的那套动迁房的房屋租赁协议书,擅自出租后私吞租金。肖女士将儿子所分得的安置房出租后,他还不时上门砸锁。

听完肖女士的哭诉,我批评肖女士只知道索取,不懂得付出。丈夫比自己大 26 岁,本该体贴他,关心他,毕竟丈夫在他们母子困难的时候帮助了她,应该懂得感恩。至于丈夫欲收回她和儿子的安置房是违反法律的。当着肖女士的面,我跟她前夫通了电

话,果然丈夫在电话里发了一通牢骚,指责肖女士不懂感恩,户口解决了就过河拆桥等。当我跟他提起两套安置房的事,他振振有词地声称,安置房是因自己老宅动迁所得,跟肖女士及儿子无关。我告诉他:老宅在动迁安置前已经作价补偿,安置房是政府给被动迁对象的住房,肖女士及其儿子根据动迁政策所得,任何人不得侵占;没有得到他们的同意擅自出租,还私吞租金,这是不对的,更不能去儿子安置房砸锁。丈夫听我讲得蛮有道理,一时语塞。我劝他毕竟夫妻一场,大家好聚好散,违法的事不能做,他一一应允了。听到前夫态度转变,肖女士也就放心地跟我道别。

人民调解员 笪囡

【律师点评】

夫妻俩之间如果出现矛盾,往往不会是一个人单方面的原因,因此一方在指责对方的同时,也要审视一下自己,看看自己存在哪些问题,只有双方互相忠实,互相尊重、互相帮助,才可能达到夫妻恩爱、家庭和睦。

“征收”也就是老百姓口中提到的“动迁”。2011 年公布实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》,2001 年 6 月 13 日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。为了规范上海市国有土地上房屋征收与补偿活动,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》,结合上海市实际,制定的《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》是上海市国有土地上实施房屋征收与补偿的规章。该细则规定,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。

对于居住房屋来说,征收补偿利益的分割根据被征收房屋的性质分为两种不同情况。一种是产权房,也就是大家所说的“私房”,所有权人取得征收补偿利益后,是要负责安置房屋使用人的,其中被征收人,是指被征收房屋的所有权人;房屋使用人,是指实际占用房屋的单位和个人。另一种是公有住房,也就是大家所说的“使用权房”,所得的征收补偿利益承租人和共同居住人共有,其中房屋承租人,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。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。

杨晔 律师

经公证的赠与合同需遵守

律师手记

刘先生是家里唯一的儿子,从小父母和两个姐姐就对他疼爱有加,但他没有因为家人宠爱,就飞扬跋扈,不思进取,从小就听话、懂事,学习也不错。后来因为历史原因,刘先生没能继续学业,工作后,他一如既往地踏实肯干,深得领导和同事的好评。平日里,刘先生对父母特别孝顺,有什么好的,都会拿给父母,每逢父母生日,刘先生都会庆祝一番,节假日还会抽时间带父母去旅游。父母有了刘先生这样的儿子,当然是人前夸到后人。

早在十多年前,父母就和刘先生一起前往公证处,签订了《赠与合同》,并进行了公证。《赠与合同》中约定,赠与父亲和母亲将他们名下的房屋无条件赠与刘先生,刘先生表示同意接受。此后,

这套房屋仍由父母居住使用。父母以为既然办理了经公证的《赠与合同》,这事就肯定不会再有别的问题了,也就没有想着再去办理产权过户。而刘先生因为父母在世,不想让父母觉得自己有什么想法,也就没有提要求产权过户的事。去年,父母先后因病过世,而刘先生无法自己去办理产权过户。他就去和两个姐姐商量,大姐是同意帮着刘先生想办法,还称如有需要,她会协助刘先生办理产权变更的手续,可二姐却既不表态同意帮着刘先生办理产权过户,也不明说不同意,发展到最后,二姐连刘先生的电话也不接了。于是过户的事又拖了很久。

后来,实在没有办法了,刘先生找到我们。听了他的讲述后,我们收集、调查证据,并撰写了起诉状,将两位姐姐告上法庭,要求确认房屋归刘先生所有,两位姐姐配合刘先生办理房屋产权变更手续。庭审中,我们提出赠与合同是

赠与人将自己的财产无偿给予受赠人,受赠人表示接受赠与的合同。赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同,不适用前款规定。具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同,赠与人不交付赠与的财产的,受赠人可以要求交付。本案中,经公证的《赠与合同》是父母和刘先生的真实意思表示,合法有效。鉴于父母先后过世,且生前未留有遗嘱,两位姐姐作为父母的法定继承人未放弃继承。《赠与合同》中父母应尽的办理房屋产权过户手续的义务,就由父母的继承人即刘先生和两位姐姐承继。因此,刘先生的诉讼请求于法有据,应当得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点,判决支持了刘先生的诉讼请求。

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”)

崔阿婆有居住使用权

崔阿婆的老伴前几年过世了,本来崔阿婆一个人住,后来生了一场病后,就搬去和小女儿住了。小女儿把家里的房子租了出去,用于补贴崔阿婆的生活费、医药费等。这样过了几年,相安无事。

但去年,小儿子离婚的事,却打破了平静。原来,这套房子是崔阿婆老伴单位分给他们两个人的,小儿子和小儿媳的户口也在这套房子里。1994 年,可以把公房买成产权房时,就由崔阿婆、老伴和小儿子一家各

出了一半的钱,用崔阿婆老伴的工龄,把这套房子的产权证上只能写一个人的名字,在儿子的要求下,产权就登记在了儿子一人名下。本来小儿子一家也住在这套房子里,后来他们有钱了,买了商品房,就搬了出去,房子由崔阿婆和老伴住。现在小儿媳要和小儿子离婚,她提出这套房子她有一半产权,那套商品房已经被丈夫卖了还债,她要这套房子,还要把房子收回来,崔阿婆没权出租。本来崔阿婆

不知道这件事,是小儿媳跑到这套房子里赶租客,租客打了电话,崔阿婆才知道这件事的。这下崔阿婆急坏了,明明是自己的房子,怎么现在就成了小儿媳的房子呢?

听了崔阿婆的讲述后,白青昕律师对她遇到的问题进行了法律分析。购房时,崔阿婆虽为成年同住人,但九四方案如果主张共有,已超过 20 年,过了诉讼时效,但可以确定的是,崔阿婆对这套房子有居住使用权。本报记者 江跃中