

我有居住权能拿补偿款吗?



法律援助故事

小丁是家里三代单传的长孙,父母工作忙,奶奶过世早,他从小和爷爷一起生活。出生没多久,小丁家的老房拆迁,小丁和爷爷两人分了一套房,两人的户籍也一起迁入这套房内。后来,这套房被爷爷购为产权房,产权登记在爷爷名下。购房时填写的《职工家庭购买公有住房协

议书》同住成年人处,有小丁签名的字样。

多年前,小丁的父亲突发意外过世,小丁与母亲、爷爷相依为命。其间,爷爷还轮流在叔叔和姑姑家住过。几年前,爷爷因病过世。在处理爷爷的遗产时,小丁才知道爷爷过世前,与叔叔和姑姑签订了《上海市房地产买卖合同》,通过买卖形式将爷爷和他分的房过户到了叔叔和姑姑名下,实际上叔叔和姑姑并没有支付房款。小丁根本不相信这是爷爷自愿签的。当小丁找叔叔、姑姑对质时,反被数落了一番,这样,矛盾就激化了。了解了事情的来龙去

脉,家里一些亲戚参与调解,本来小丁也不想闹得很难看。这样,小丁、叔叔和姑姑签订了一份房屋分割合同,约定小丁、叔叔、姑姑各享三分之一产权份额。但之后,叔叔、姑姑多次推脱,不愿去不动产登记部门办理产权过户手续。于是,小丁起诉至法院要求确认房屋产权,未得到法院支持。但法院生效判决中认定,小丁是这套房购买为售后公房时的同住成年人。

其间,叔叔、姑姑与小丁多次发生冲突,他们不许小丁入住这套房。无奈,小丁再次将叔叔和姑姑告上法庭,要求以货币补偿形式解决居

住问题。案件审理中,叔叔和姑姑将这套房出售他人。

公民、法人的合法民事权益受法律保护。法院生效判决中认定,小丁是这套房购买为售后公房时的同住成年人。小丁爷爷购买这套房为产权房后,作为产权人虽有权对房屋予以处分,但应当保障这套房同住人的合法居住权益。由此,小丁的叔叔和姑姑从小丁的爷爷处受让这套房,则相应地保障同住人居住权益之义务也随之转移,应由产权人小丁的叔叔和姑姑共同承担保障小丁同住人的权益。现在,小丁的叔叔和姑姑将这套房出售他人,致使

小丁永久丧失对这套房的居住权,小丁就此主张居住利益的补偿,应得到法院支持。具体的补偿金额,法院应根据房屋来源,结合房屋出售价格等实际情况作出判决。

法院采纳了我方的观点,判决叔叔和姑姑支付小丁一定金额的居住权补偿款。

上海市申房律师事务所主任 洪洪林 律师

申房律师事务所 法律咨询热线: 021-63546661

你讲我评

这次来找我的是兄弟姐妹四人。他们的诉求是要求分割母亲的房产。开始我还以为属于遗产分割,便让他们去公证处或上法院诉讼,谁知他们又提出赡养母亲的问题。

原来,他们的父亲早在四十年前就因病去世,母亲一人含辛茹苦把四个孩子拉扯大,个个事业有成,且有了自己的小家庭。动迁后,母亲与儿子各分得一套房,住得很近,平时衣食起居基本上由儿子照料,虽然婆媳关系不怎么样,但儿子对母亲还是尽孝的。多年前,母亲患了绝症,儿子陪母亲去医院就诊。母亲做完手术后,喉咙发不出声音,儿子还买了一个机器,通过声波可以讲话发声,后来机器坏了,儿子让妹妹去修,妹妹认为母亲不能讲话无所谓,不愿去修。儿子赌气说再也不管母亲,但他也只是一时讲气话,母亲有什么事,儿子还是尽职的。

矛盾的起因是儿子为自己孩子报户口,家里添孙,一家人自然高兴不已。儿子便向母亲要来户口本,准备给孙子上户口。儿子翻开一看,发现户口本上竟迁进了两个妹妹儿子的户口,而他作为长子却毫不知情,不由得怒从心起,便责问母亲。母亲虽然无法说话,但她认为这应该不是什么大事,都是自家人,何必动肝火。儿子见状恶狠狠丢下一句话“以后不要想让我服侍你”,说罢扭头就走,从此对母亲不再过问。

儿子的传统思想很顽固,认为他是家中长子,父母的家产应该由儿子继承,女儿没有份,现在两个妹妹的孩子户口迁进来,分明是跟他抢财产,并错误地认为,户口迁进越多,日后房子份额也就分得多,既然如此,老母亲就由妹妹们去照料。他便拿走户口本,再也不愿交出来。见哥哥置母亲不顾,几个妹妹主动承担起照顾母亲的责任,开始大家轮流照顾,后来与丈夫离异的二妹搬来与母亲同住。前不久二妹感冒,怕传染给母亲,想请几天假,就让哥哥来给母亲烧饭。哥哥在电话里一副不耐烦,第二天很不情愿地端来了“一日三餐”,要知道身患重病的母亲牙齿松动无法咀嚼,需要吃流质,儿子送来的餐食怎么也吃不下。哥哥对待母亲的行径,引起妹妹们的不满。恰逢居委会来通知,母亲因失语可办理残疾证,每个月可领取政府补贴。二妹便向哥哥要户口本去办理相关手续,哥哥不肯给,说户口本交给她不放。兄妹俩一言不合,争吵起来,还发生了肢体冲突。见事态无法

收拾,兄妹们便来找我。

听完讲述,我让他们去学点法律知识。首先,赡养父母与分配财产是不搭界的。其次,母亲现住房是母亲的产权房,子女都有继承权,但有两种情况,一是子女对父母没有尽到赡养义务,可少分或不分。另一种情况是老人有权处理自己的财产。另外,儿子认为父母的财产应由长子继承,女儿没份,是错误的,不交出户口本,影响母亲办残疾证是不对的。大家应把精力花在照顾好母亲,而不是整天为财产争吵。兄妹们意识到自己的问题,大家心平气和地将照料母亲的日期重新作了安排,哥哥也答应拿出户口本,帮母亲办理残疾证。

人民调解员 青云 【律师点评】

面对曾发生肢体冲突的兄妹,调解员晓之以理,动之以情,让他们认识到自己的错误,将关注的重心转移到对母亲的赡养上。最终,兄妹们接受了调解员的意见,不仅哥哥同意协助办母亲的残疾证,而且对母亲的照料有了新的安排。

这里我们来谈一下与继承有关的法律规定。《老年人权益保障法》规定,赡养人应当履行对老年人经济上供养、生活上照料和精神上慰藉的义务,照顾老年人的特殊需要。赡养人是指老年人的子女以及其他依法负有赡养义务的人。赡养人不得以放弃继承权或者其他理由,拒绝履行赡养义务。通俗一点说,就是如果父母将财产留给他人继承,子女不能以此为由,拒绝赡养父母。子女要明白,不论父母如何处分自己的财产,包括房屋和存款等,子女们还是要履行对父母的赡养义务。

就本次纠纷中母亲来说,如果母亲没有留合法有效的遗嘱,也没有遗赠扶养协议的,对于母亲的遗产应按法定继承处理。继承权男女平等。母亲的第一顺序法定继承人为配偶、子女、父母。同一顺序继承人继承遗产的份额,一般应当均等。对生活有特殊困难的缺乏劳动能力的继承人,分配遗产时,应当予以照顾。对被继承人尽了主要扶养义务或者与被继承人共同生活的继承人,分配遗产时,可以多分。有扶养能力和有扶养条件的继承人,不尽扶养义务的,分配遗产时,应当不分或者少分。

另外,还要强调一点,对继承人以外的依靠被继承人扶养的缺乏劳动能力又没有生活来源的人,或者继承人以外的对被继承人扶养较多的人,可以分配给他们适当的遗产。 侯毅 律师

有了生效判决 过户还需再诉讼

律师手记

老秦家的老房几年前被拆迁。老房是公房,承租人是老秦的叔叔。其实这套房是老秦的爷爷、奶奶留下的,原承租人是爷爷。爷爷、奶奶相继过世后,承租人变更为叔叔。按老秦的想法,这套房该是他父亲和叔叔两人的。后咨询了才知道,原来使用权房不能继承。

爷爷在世时,在他老人家坚持下,老秦一家三口的户口迁了进来。拆迁时,老秦不是承租人,没权和拆迁单位谈,是叔叔与拆迁单位签订了拆迁补偿安置协议。老秦一家三口和叔叔一家被认定为居住困难户,分得数套安置房。后老秦家与叔叔家因安置房分配问题,有了矛盾。叔叔家认为虽然老秦家户口在被拆迁房

处,但实际并没有在被拆迁房实际居住,所以拆迁所得房屋与老秦家没有任何关系。没办法,老秦家只能把叔叔家告上法庭,要求确认其中一套房归老秦一家三口所有。经过庭审,法院判决支持了老秦家的诉讼请求。收到判决书后,该案的原告老秦家和被告叔叔家都没有提起上诉。

有了法院的生效判决,老秦想总没问题了。可在办房产证时又有了麻烦。该房开发商称,房屋是老秦一家三口和老秦的叔叔一起购买的,在他们保留的《上海市商品房预售合同》上,购买方也写的是老秦一家三口和老秦叔叔的名字,如果叔叔不到场确认,他们没法给老秦家办产权证。老秦实在没办法,只能找到我们,希望通过诉讼,办出属于自家房子的产权证。

了解了整个案件情况后,我们将这套房开发商,以及老秦

的叔叔告上法庭,要求判令开发商协助老秦一家三口办理这套房房的产权过户手续,将房屋产权过户登记至老秦一家三口名下。我们调取了这套房房的房地登记簿,确定了这套房登记在开发商名下的事实。同时,我们还提供了之前的生效民事判决书,以及拆迁补偿安置协议等证据。

庭审中,我们提出已有生效判决确认老秦一家三口有这套房房的订购权,且目前老秦家已将这套房订购款全部付清,被告不配合老秦家办理房屋产权登记,没有任何法律和事实依据。而作为老秦的叔叔并没有参与庭审,也未作答辩。

最终法院采纳了我方的观点,判决老秦一家三口与开发商于判决生效之日起十日内共同办理这套房房的产权转移登记手续,将房屋产权登记至老秦一家三口名下。 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“的哥信箱”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”)

女婿偷情闹离婚 无权分割财产

司阿婆和老伴只有一个女儿,因为生了女儿后,司阿婆生了一场大病,不能再生育了,这也是为什么他们夫妻俩对这个女儿特别宝贝的主要原因。女儿呢,没有特别的优秀和出色,学习、工作都比较一般。到了适婚的年纪,在老两口的张罗下,女儿也有了自己的小家庭。后来女儿怀孕、生子都是司阿婆和老伴在忙上忙下。不知道是因为老两口做的多了,不用女婿做,还是女婿本

身就不想做,反正女儿家里的大事小事,都是他们夫妻在操心。女婿整天以工作为名,在外忙碌。几年前,司阿婆听别人说一套房过户到了女儿名下。前段时间,女儿哭着和老两口说,如今孩子都上大学了,可女婿却在外面有了别的女人,她要离婚。老两口气得火冒三丈,上门去质问女婿。谁知女婿不仅不承认外面有人,还说了女儿和老夫夫妻俩的种种不是,一门

心思坚持要离婚,还说要分司阿婆和老伴过户给女儿的房子,说什么是夫妻共同财产。

听了司阿婆的讲述,马海燕律师对她遇到的问题进行了法律分析。遗嘱或赠与合同中,确定只归夫或妻一方的财产,为夫妻一方的财产。如果司阿婆与老伴将房屋赠与女儿时,所签订的赠与合同中确定该房屋只归女儿一方的,则该房屋为女儿的个人财产,女婿无权分割。 本报记者 江跃中