

叔叔与侄子的征收补偿款之争

法律援助故事



按韩先生本意，对这个唯一的侄子，他肯定是要给他一些征收补偿款的，但没想到，侄子想要的更多。双方协商未果后，他收到了侄子起诉他的诉讼材料。

要说征收利益怎么分，就不能不说被征收房屋的来源。被征收房

屋是家里的老房置换来的公房，最初是由韩先生的父母和大哥一家住的。后来，韩先生结了婚，不能再住在单位宿舍了，恰巧这时，大哥的单位给他们一家三口分了一套房子，这样，韩先生便在被征收房屋处结婚、生子。而大哥一家则搬去单位分的房子处居住。大哥和大嫂的户口随着搬家一同迁了出去，侄子的户口当时没有迁出，就留在了被征收房屋处。父母过世后，被征收房屋的承租人由父亲变更至韩先生名下，他们一家三口也一直住在被征收房屋处。征收时，韩先生与征收单位签

订了征收补偿协议，取得了一定金额的征收补偿款。征收时，这套房屋处除了有侄子和韩先生的户籍外，还有韩先生妻子和女儿的户籍。侄子与韩先生商谈征收补偿款分割一事时，直接就要求全部征收补偿款四人均分，其中四分之一的征收补偿款归其所有。而韩先生的意思是，侄子并不在被征收房屋处居住，不仅有福利分房，还有商品房，要四分之一补偿款有点多，如果少一点是可以接受的。可侄子很强势，称少一分钱也不行，当时他父亲所分的房屋面积很小，之所以没有在被征收

房屋处居住，是因为与韩先生一家三口居住不便。没多久，他就将韩先生一家三口告上了法庭。

征收住房的，公有房屋承租人所得货币补偿款、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虽有其他住房但居住困难的人。根据本案相关事实，可确认侄子曾在该房长期居住。但之后，侄子及其父母取得福利分房并搬去居住。

侄子虽户籍在被征收房屋，但考虑房屋来源、居住情况、他处有房等，侄子应得征收补偿利益，应远少于其主张的四分之一征收补偿款。

法院采纳了我方观点，判决侄子取得的征收补偿款远少于其主张的金额。

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

申女士和季先生所生的孩子已十多岁，然而这对夫妻的婚姻却一直在离婚、复婚中徘徊，他们简直把婚姻当成了儿戏。

去年，他们经法院判决离了婚。不久，两人又复婚了。这次闹离婚是为了一件小事。申女士住院动手术，出院那天让丈夫接她回家，只因岳母一句一定得要有空调的车去接女儿，季先生赌气就没有去医院接妻子。按理去年冬天气温一直很低，岳母的要求完全合乎情理，季先生拒绝反而没有道理，这其中必定另有原因。

事实上，申女士和季先生真正的矛盾是因为季先生有外遇，两人曾因此离过婚。女儿一年级时，申女士发现丈夫有外遇，对方还是个有夫之妇。在与申女士争吵后，季先生曾以夫妻感情破裂为由，向法院起诉离婚，法院判决两人离婚。没多久，在亲友劝说下，念及孩子的感受，在丈夫承诺与第三者断绝关系的情况下，申女士和丈夫复了婚。

然而，让申女士没想到的是，丈夫与外遇不但没有断绝往来，反而联系增多，经常夜不归宿。为了不影响女儿读书，申女士一直忍耐，就这样捱过了多年，女儿也进了中学。面对妻子的忍耐，丈夫并不领情，反而与外遇交往愈发频繁起来，去年竟连续多日不回家。这次申女士再也无法忍受，直接闹到季先生的工作单位，让季先生很没面子。还有一次，申女士与丈夫的外遇不期而遇，两人扭打到一起，直到季先生闻讯赶来，才把两个人拉开。回到家里，夫妻俩又少不了一顿争吵。而且安稳的日子没过几天，季先生又与外遇鬼混在一起。气愤至极的申女士叫来了娘家人，打得季先生遍体鳞伤，一旁的女儿不幸被误伤，导致耳朵流血，女儿被送进医院后，经医生诊断为耳膜穿孔。

综观申女士和季先生的婚姻，他们矛盾的起因是季先生有外遇，对此，季先生没有任何理由可以推卸，必须要深刻检讨。可申女士也不是十全十美。婚姻中出现第三者，申女士要反思自己的问题所在。婚姻是靠智慧维系的，不是靠打、吵、闹、打，越是吵闹得厉害，丈夫越是跑得快。

我告诉申女士，她必须相信季先生，不要总是记挂着第三者的事，有容乃大。我劝她，要懂得沟通交流的方式，否则一定会再生矛盾，况且季先生已经与她复婚，应该要珍惜，维护好这段婚姻，多一些赞扬和鼓励，少一些质疑和不满。不然，即使季先生与一个第三者断了关系，也难保不出现第二、第三个“小三”。

除此之外，我也提醒申女士的娘家人注意，不要再做破坏他们夫妻感情的事。女儿受了委屈，娘家人打抱不平的心情可以理解，但是他们往往会帮倒忙。

破坏申女士和季先生婚姻关系的第三者虽然没有到场，我也狠狠地责骂了她一番。按申女士和季先生所说的情况，她不止在有丈夫、孩子的情况下，与有妇之夫季先生发生关系，而且当丈夫得了癌症后，还继续保持着这种不道德的关系，破坏别人婚姻还理直气壮，实在有失伦理道德。这个“小三”必须好好反思自己的所作所为。

听了我的分析和劝解后，季先生沉思良久，同意签署具有法律效力的调解协议书，与申女士好好过日子。申女士签署协议书后也泪流满面地表示，以后会加强与丈夫的沟通，两个人的事自己解决，共同将婚姻经营下去。

人民调解员 青云

【律师点评】

每对夫妻都有他们自己的相处之道，虽然很难去定义好的婚姻到底是什么样的，但可以确定的是，如果要让婚姻维系下去，用心经营，彼此间相互尊重、相互包容应该是必须的。本次纠纷中的申女士和季先生之所以经历过结婚、离婚、复婚，就如调解员所说的那样，两个人有各自的问题。希望这对夫妻能通过自身的努力，共同经营属于他们的幸福婚姻。

这里我们来了解一下与复婚有关的法律知识。复婚，是指离了婚的男女重新和好，再次登记结婚，恢复夫妻关系。男女双方离婚后又自愿复婚，可以通过办理恢复结婚登记，重新恢复夫妻关系。复婚登记适用结婚登记的规定。

现实生活中经常出现离婚后未办复婚手续双方又同居的现象，那么，这时的婚姻关系具有何种效力呢？我国《婚姻登记管理条例》规定，内地居民结婚，男女双方应当共同到一方当事人常住户口所在地的婚姻登记机关办理结婚登记。中国公民同外国人在中国内地结婚的，内地居民同香港居民、澳门居民、台湾居民、华侨在中国内地结婚的，男女双方应当共同到内地居民常住户口所在地的婚姻登记机关办理结婚登记。因此，对于离婚后，未办理恢复结婚的登记手续而又实行同居，可以说法律是不承认其婚姻效力的，这种同居将产生的法律后果包括：一是法律上不承认他们之间的关系是合法的婚姻关系。二是由于未办理复婚手续，相互之间没有以配偶名义继承对方遗产的权利和相互扶养的义务。

孙鸣民 律师



律师手记

仇女士本以为自己对崔先生的一片深情，能让他回头，谁知道崔先生一句“爱不在，情难留”，就离开了两人所住的房子，再也没有回来。仇女士不死心，她觉得崔先生一定会回来。结果她等到的却是崔先生委托律师发给她的一封信，称仇女士所住的房子是他的，让仇女士搬出去。看到律师函，仇女士傻了眼，她没想到崔先生会变成这样。

说起这套房，其实最初是崔先生的前女友小姚买的。按崔先生所说，小姚家里条件好，两人恋爱后，小姚父母不同意他们在一起，小姚就从家里跑了出来，和崔先生一起生活。那时房价还没这么贵，小姚就把她自己的积蓄拿出来，买了一套二手房。为了不让小姚父母知道，产权就登记在崔先生

名下。后来，小姚还是没能拗过父母，和崔先生分了手。两人好聚好散，商量把房子卖了，钱还给小姚。

而仇女士与崔先生早就相识了，也知道他和小姚的爱情故事。仇女士其实早就对崔先生有了好感，只是当时他和小姚在热恋中，仇女士只有在在一旁默默祝福。知道他们不可能在一起后，仇女士觉得自己有了机会，常常关心刚失恋的崔先生。一来二去，两人就好上了。她从崔先生处得知小姚想卖房的事，刚好，她也想买套房。于是一拍即合，说好由她出资把这套房产买下。因为仇女士资金有限，产权就还登记在崔先生名下，只不过贷款由仇女士归还，等贷款还清后，产权再过户到仇女士名下。谈妥后，仇女士就拿出了自己的全部积蓄，作为房款给了小姚。收到房款后的小姚，将房屋钥匙交给了仇女士。仇女士和崔先生将房屋简单装修后，便住了进去。

因为仇女士年纪也不小了，

两人恋爱两年后，她就催着崔先生结婚，而崔先生并不想结婚。这样，两人有了矛盾。发展到最后，崔先生提出分手，就有了开头那一幕。

拿着那封律师函，仇女士找到我们。作为她的代理人，我们准备了相关的证据材料，并撰写了起诉状，要求依法确认房屋归仇女士所有，并由崔先生协助办理产权变更手续。庭审中，我们将双方的微信记录和转账记录等作为证据，提交给了法庭，以证明房屋只是登记在了崔先生名下，实际房款由仇女士支付，并由仇女士偿还贷款，仇女士才是房屋的真实产权人。

仇女士对崔先生仍有感情，她提出房子不要了，她不想再住在这套让她伤心的房子里。最终本案在法院的主持下达成了调解协议，由崔先生给付仇女士一定金额的钱款，仇女士在收到钱款后便搬离了这套房屋。

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“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。

法谭推出免费线上法律咨询热线后，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”)

江阿婆能否在产权证上加自己的名字

江阿婆老伴过世早，她一直一个人住，后老房拆迁，分给江阿婆一笔动迁款。本来，江阿婆想用这笔钱买一套离医院近的小房子自己住。但大儿子提出，以后江阿婆和他一起住，他再出一笔钱，加上动迁款，一起买套大房子。当时，大儿子说会为江阿婆养老送终，所有的事由他一手包办，江阿婆可以颐养天年，不会有任何后顾之忧。加上大儿子知道江阿婆最疼爱小孙子小林，就让小林在江阿婆那里多撒撒娇。这样，江阿婆

就同意了出钱买房。

从选房、买房、到装修、入住，全都是大儿子在弄，江阿婆什么心都不用操，就住进了大房子。刚开始，江阿婆觉得很开心。但日子长了，她和大儿媳有了点矛盾，要说也不是什么大问题，都是一些鸡毛蒜皮的小事，加上女儿经常在她耳边说，房子没江阿婆的名字，大儿子可以随时赶她走。江阿婆心里就有了想法，想问问律师，她当初买房出了钱，是不是现在可以要求产权证加名字。

听了江阿婆的讲述，冷鲁平律师对她遇到的问题进行了法律分析。受赠人有下列情形之一的，赠与人可以撤销赠与：(一)严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属；(二)对赠与人有扶养义务而不履行；(三)不履行赠与合同约定的义务。赠与人的撤销权，自知道或者应当知道撤销原因之日起一年内行使。若购房时，江阿婆自愿出资，并同意产权登记在儿子名下，除非儿子同意，否则江阿婆很难要求登记为产权人。(江跃中)