

动迁利益惹纷争 兄妹两人上法庭



徐先生和徐女士是兄妹，近日作为妹妹的徐女士，将徐先生告上了法庭。徐女士之所以起诉，是为了继承和分割父亲在世时作为拆迁安置对象分得的动迁安置房和补偿款。

她母亲早在70年代初就过世了，父亲一直和哥哥一起居住生活，上世纪90年代，哥哥所住的宅基地房屋取得了农村宅基地使用证，土地使用者是哥哥，立基人口为哥哥

一家三口和父亲。当时，兄妹两人还写了一张纸条，写明：拆迁时，对于父亲所有面积，一分为二，兄妹俩各得12平方米，如果父亲愿意住在兄妹俩任何一家处的，兄妹俩都会让父亲安度晚年。而之后，由于妹妹因工作原因去了外地，父亲仍旧一直和哥哥一家三口一起生活。

2009年时，哥哥名下的宅基地房屋拆迁，哥哥与拆迁人签订了《上海市集体土地居住房屋拆迁补偿安置协议》，分得动迁安置房两套及动迁安置补偿款，该安置协议中明确，安置人口为哥哥一家三口及父亲。由于当时的安置房屋还在建造中，哥哥一家三口及父亲在外租房居住。本来父亲虽然达90岁的高龄，

但身体一直不错，可拆迁后父亲突发疾病过世。妹妹认为这两套安置房及安置补偿款中父亲有四分之一份额，依据之前与哥哥写的纸条，她有一半的份额。但哥哥认为，父亲虽对动迁利益享有一定的份额，但是父亲一直是由他来照顾的，妹妹作为继承人，根本没有履行过赡养义务，因此自己应多分父亲的遗产；那张纸条是为了当时有可能的拆迁写的，但是那附却并没有拆迁，所以纸条是没用的。为了证明徐先生对父亲的照顾，开庭时徐先生提供了邻居的证人证言，邻居亲自到庭作证，证明父亲一直是由哥哥一家三口照顾的，他们都不知道父亲还有一个女儿。

《继承法》规定，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。按法定继承第一顺序继承人为配偶、子女、父母。本案中由于父亲生前没有留遗嘱或遗赠，父亲的遗产应按法定继承来处理，在父亲的父母及配偶早于父亲过世的情况下，父亲的遗产应由两兄妹来继承。

对于两兄妹所写的纸条，目的是对日后父亲如遇动迁所得补偿利益进行分配的约定，但当时父亲是在世的，在未征得父亲同意的情况下，兄妹俩无权处分父亲今后得到的财产权益，故该纸条所约定的内容应当无效。

《继承法》还规定，同一顺序继承

人继承遗产的份额，一般应当均等。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。庭审中，哥哥提供的证人证言可以证明父亲作为高龄老人，长期与哥哥生活在一起，由哥哥照顾赡养居多，妹妹由于在外地工作，自然尽扶养义务较少，在分配遗产时，哥哥应适当多分父亲的遗产。

法院采纳了我方的观点，判决拆迁安置房归哥哥一家三口所有，由哥哥一家三口给付妹妹相应的房屋折价款和补偿款。

《庭审实录》法律总顾问
上海市申房律师事务所主任
孙洪林
法律咨询热线：021-63546661

你讲我评

今年17岁的茵茵在姨婆的陪伴下来到电视台，声称自己是被亲人抛弃的未成年人，请求帮助。

茵茵的身世比较坎坷。父亲是江苏人，比母亲大好多岁。母亲在20岁那年与在上海打工的父亲相识，不久就同居，然后奉子成婚，第二年生下了茵茵，母亲随丈夫一起回到江苏生活。母亲平时不善家务，又游手好闲，对茵茵基本不闻不问，都是父亲料理。

2002年，家住上海的外婆和姨婆到江苏看望当时已4岁的茵茵。茵茵年纪虽小，但很乖巧，一口一个“外婆”、“姨婆”，叫得两个婆婆心花怒放。外婆当即决定，把茵茵带回上海。父亲虽说有所不舍，但还是答应了。回来后，孩子的户口报进外婆家。

茵茵的外婆是个盲人，自然无法照料茵茵，于是姨婆把茵茵接回家，一直抚养到现在。就在那年，茵茵母亲陪同茵茵一起来上海帮女儿办好户口后，就找了一个情人，后来两人还生下一个女孩。直至2012年。母亲情人同居多年后，到江苏希望和丈夫离婚，丈夫自然不同意。母亲向姨婆求助，姨婆见他们已经木已成舟，便带着茵茵去江苏，对茵茵父亲说，孩子成长各方面都不错，如果同意离婚，以后孩子的费用不用他负担，茵茵父亲看在茵茵前途的份上，无奈只得与茵茵母亲办理了离婚手续。茵茵母亲便与情人正式结婚，一起来上海生活。但对茵茵还是不管不问。

外婆在茵茵母亲18岁那年，因反对女儿找了个不该找男友，被那男子用刀子刺伤额头，缝了9针。每每抚摸额头的伤口，愤慨不已，于是平时很少与女儿来往。茵茵平日虽然也会去看望外婆，但很少与外婆沟通交流，因此，外婆对茵茵也颇有意见。尽管双目失明，但外婆很坚强，七旬老人身板很硬实，平时的日常生活起居都是自己料理。

今年外婆居住地恰逢动迁，这下平时门可罗雀的外婆家，一下子热闹起来。因为该房子内有外婆、继外公、茵茵及茵茵母亲、妹妹的5个户口，且都是他处无房，怀着对动迁利益的期盼，鲜有来往的女儿，也走马灯似的往外婆家跑，外婆开始认为自己是户主，动迁费应该归自己。茵茵听到此消息，不免着急起来。在姨婆的陪同下，来到电视台求助。

听了姨婆和茵茵的述说后，我亲自与电视台栏目组登门拜访了外婆，见到外婆家徒四壁的生活场景，对外

婆既同情也敬佩。外婆开始对我怀有敌意，拒绝我们进门。在我真诚的诉说下，外婆终于接受了我们的采访。见谈得较投机，我向外婆宣传了相关法规。

其实外婆是个善解人意体贴人心的老人。我让茵茵要尊重外婆，要学习外婆与生活搏斗的顽强精神。懂事的茵茵当场拉着外婆的手，表示今后一定会孝敬她老人家，此时，外婆干瘪的眼眶里已经满是泪水，外孙女的一声问候给，这孤独的老人送去了温馨。事后我们与相关部门取得联系，大家达成一致，按照动迁方案，谁都不侵害他人的利益。一场动迁大战就此烟消云散。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷虽然从表面看是家庭内部关于动迁安置利益的纷争，而且矛盾双方是茵茵和外婆，但实际上究其缘由，是茵茵的抚养照顾问题。

就像柏阿姨说的一样，综观整个事情的来龙去脉，首先要感谢的就是姨婆对茵茵的养育之恩。从法律上来讲，姨婆对于茵茵并没有抚养义务，相反对茵茵有抚养教育义务的是茵茵的父母。《婚姻法》规定，父母对子女有抚养教育的义务；子女对父母有赡养扶助的义务。

父母不履行抚养义务时，未成年的或不能独立生活的子女，有要求父母给付抚养费的权利。对于本次纠纷中茵茵的母亲，长期以来对茵茵不管不问，根本没有履行一个母亲应尽的职责。特别是在茵茵户口迁入上海后，母亲在婚内与他人同居，且不照顾茵茵的行为，显然是违反上述法律规定的，而此时的茵茵作为未成年人完全可以要求母亲给付抚养费。

再说一下关于动迁利益的分割问题。《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》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。

因此，本次纠纷中征收（动迁）利益的归属要看被征收（动迁）房屋的性质，如果被征收房屋是产权房的，在产权人取得征收（动迁）利益后，负责安置房屋使用人。若被征收房屋是公有住房的，则征收（动迁）利益归公有住房承租人及其共同居住人共有。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师

定金合同如何解除

律师手记

罗先生是外地人，前段时间户口刚迁入上海，因为工作原因，他以后都会在上海居住生活，所以要在上海购房。最终罗先生选中了一套新建商品房，但这套房屋的总价较高，罗先生手里的钱只够付30%，其余的房款罗先生只能通银行贷款来支付。由于罗先生工作也没几年，购房时最担心的事就是贷不到房款的70%。

于是在购房时，罗先生将这一担心如实和开发商的售房人员说了，当时售房人员明确和罗先生说，让他不要担心，他们公司和银行是有合作关系的，贷款不是问题。于是罗先生与开发商签订了《定金合同》，并支付了20万元

的定金。但在罗先生按照售房人员的要求下，提交了贷款所需的材料以便征询贷款额度后，答复却是办理贷款额为70%房款希望极小。在罗先生与开发商签订正式的《上海市商品房销售合同》时，罗先生就提出要明确如果贷款额度不到房款70%的，则双方签订的合同全部解除，由开发商退还罗先生支付的首付。但开发商不同意，并称可以对罗先生进行“包装”，一定能贷到70%，如果罗先生不签订《上海市商品房销售合同》即算罗先生违约，这20万元一分钱也不退还。于是罗先生找到我们寻求帮助。

我们代理罗先生起草了诉状，要求解除罗先生与开发商签订的《定金合同》，由开发商将20万元的定金返还给罗先生。庭审

中，我们提出罗先生虽与开发商签订《定金合同》，开发商收受定金作为订立《上海市商品房销售合同》担保的，如果因罗先生的原因未能订立《上海市商品房销售合同》，应当按照法律关于定金的规定处理，即开发商有权没收这20万元的定金，但本案不是这种情况，之所以双方没有签订《上海市商品房销售合同》，是因不可归责于当事人双方的事由，双方对合同内容未达成一致意见，导致合同未能订立的，开发商应当将定金20万元返还罗先生。

最终，本案在法院的支持下，双方握手言和，双方解除了签订的《定金合同》，开发商退还罗先生10万元。

上海市申房律师事务所副主任
黄华明 律师

老公房装电梯究竟卡在哪里

线上线下

各位谭粉周末好！小编来和大家聊聊这周新民法谭微信公众号哪些关键词最受关注。

老公房加装电梯并不是新鲜事物，但加装成功的案例寥寥无几，许多的市民在尝试失败后都会发问，究竟卡在哪里？一位谭粉在留言中表示，

许多情况是政府很支持，但邻里之间难协调，楼层低的不愿配合，楼层高的也不愿承担相对较多的费用，于是就难以推进下去。另一位谭粉则表示，加装电梯考验的就是邻里协商能

力，只要大家能够达成共识，行动也就成功了一半。

今天就聊到这里，更多精彩内容请扫一扫下面的微信公众号，关注新民法谭微信公众号，小编等您来聊天！李一能



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”）

两份遗嘱哪份管用

郑老伯和老伴先后各立过一个遗嘱，前一个遗嘱写明两套房屋分别归两个儿子，存款和股票等都归女儿。后一个遗嘱则明确家里所有的财产都归女儿。两份内容矛盾的遗嘱，究竟哪份管用呢？郑老伯专门来到上海市申房律师事务所，咨询孙洪林律师，结合家里的情况，想问问有关遗嘱的法律规定等。

郑老伯说，他和老伴名下有两套房子，都是产权房，一套是当初单位分的公房，后来两位老人出钱把这套公房买成了产权房，产权证上只写了郑老伯一个人的名字；另一套房子

是老两口为了改善居住条件，买的商品房，虽然面积不大，但是老人看重的是有电梯，方便进出。郑老伯和老伴有两个儿子和一个女儿，现在三兄妹感情还好，也孝顺，但是平时电视、报纸看的多，儿女在老人过世后争抢财产的事例比比皆是，于是郑老伯和老伴就在5年前立了遗嘱，遗嘱是由郑老伯本人起草的，老伴也在上面签了字，写明两套房屋分别归两个儿子，存款和股票等都归女儿。立好遗嘱后，两位老人也告诉了子女们，当时他们都没有什么意见。前年，郑老伯老伴在浴室沐浴时摔

了一跤后，就再也从床上下来，郑老伯身体也不好，无法独自一人照顾老伴，于是老伴被女儿接到她家里住了。前段时间，老伴偷偷告诉郑老伯，女儿让她又留了个遗嘱，说以后所有的财产都归女儿，还威胁老伴，如果不写，就不照顾她，老伴就给女儿写了个遗嘱。

听了郑老伯的讲述后，孙洪林律师对这两份遗嘱的内容及形式进了法律分析，并提供了相应的法律意见。最后，孙洪林律师表示，若以后郑老伯有需要，将为他提供免费的法律服务。本报记者 江跃中