

拆迁安置已多年 要求搬离不支持

法律援助故事



郑老先生之前住的房子是父母留下来的公房，父母过世后，承租人就变更为了郑老先生的名字，除了郑老先生夫妇及儿子的户口在这套公房处外，侄子及外甥的户口，因读书也迁入了这套房。

早在上世纪九十年代末期，这套公房就纳入了拆迁范围，与拆迁单位协商后，郑老先生作为承租人，

与拆迁单位签订了《房屋拆迁安置协议》。当时应安置人口除了在册户籍的5个人外，还有郑老先生的妹妹，拆迁安置了A处和B处两套房屋。其中A处房屋是分给郑老先生一家三口的，B套房屋的《住房调配单位》记载内容为，房屋受配人是侄子，新配房人员中租赁户名为侄子，家庭主要成员为外甥及妹妹。由于两套房屋的面积大于该户的应安置面积，因此，由郑老先生出资购买了不足的面积。

在取得两套房屋后，A处房屋由郑老先生的儿子儿媳住，B处房屋一直由郑老先生夫妇住。在时隔十多年后，妹妹和外甥竟然毫无征

兆地将郑老先生夫妇告上法庭，要求他们搬离B处房屋。

在庭审中，郑老先生称，当初拆迁时家里人关系很好，曾口头协商，妹妹和外甥放弃B处房屋利益，B处房屋由郑老先生夫妇居住，而且妹妹和外甥的户籍也从未迁入到B处房屋，没有实际居住过一天。对此，妹妹和外甥又有另一套说辞，他们认为当初拆迁时根本不知道他们是安置对象且分配了房屋，直到起诉前才知道此事的。由于B处房屋的承租人是侄子，因此，法院通知侄子作为第三人参加诉讼，侄子称他从来没有想过要入住B处房屋，他是同意郑老先生夫妇入住B处房屋的。

民事活动应当遵循诚实信用的原则。本案可以确定B处房屋是因郑老先生为承租人的公房拆迁所得的安置房屋，承租人为郑老先生的侄子。对于妹妹及外甥是否有权要求郑老先生搬离B处房屋一事，首先，在庭审中，作为承租人的侄子明确同意郑老先生夫妇居住使用B处房屋。其次，郑老先生在动迁过程中，曾出资购买了超安置面积，这部分面积有部分是分摊到了B处房屋的，所以郑老先生对B处房屋是享有一定权利的。再者，郑老先生自B处房屋取得后，就居住使用至今，在长达十多年的时间里，妹妹及外甥从未提出过异议。而且外甥的户籍

在被拆迁房屋处多年，动迁及分得B房屋之时，两家人关系和睦，互有来往，郑老先生夫妇也在B处房屋中居住十余年，妹妹及外甥所谓的不知道他们是安置对象且分配了房屋，完全是与常理不符的。综上所述，妹妹及外甥要求郑老先生搬离B处房屋的诉讼请求，不应得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点，判决对原告妹妹及外甥的诉讼请求不予支持。

《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

婚后没几年，贾先生便挡不住诱惑出轨，妻子洪女士多次劝说无果，提出离婚。由于丈夫是过错方，因此他们选择了净身出户。当时因夫妇俩居住的是租房房，所以法院对该房屋没有进行分割，判定居住问题由夫妇俩自行协商解决。经协商，丈夫同意夫妻俩居住的租赁房留给妻子与女儿，女儿归妻子抚养。离婚后，妻子在住房内开了两个麻将桌，收入用于维持其与女儿的生活。

贾先生的父亲今年86岁，之前一直与小儿子生活在一起。由于父亲身患多种疾病，大小便不能自理，为了便于照料父亲，去年，小儿子把父亲送到养老院。今年1月，贾先生的弟弟不幸患病去世。弟弟去世不久，父亲也病倒了，贾先生把父亲送到长征医院治疗。据贾先生说，经医生诊断，父亲缺少蛋白质，于是就不再把父亲送到养老院，同时借口租不到房，将父亲送到前妻家，并在前妻房中放了一张床，给父亲睡。这直接引发了前妻和贾先生及现在妻子的冲突，而且还报了110，在警察的协调下，作为房屋承租人的父亲才得以进屋居住。父亲住进去后，贾先生与妻子也一起住进去。整个房间只有16平方米，一下子住了5个人，其生活环境可想而知。贾先生夫妇住进来，美其名曰是为了照顾父亲，但他们两人都是上班族，根本没时间照料父亲，每天就帮老父亲铺上成人尿不湿，早晨喂一餐饭后，直到下班后才再喂一餐。可怜老父亲经常是大小便失禁，没人过问，肚子饿了，没人理睬，叫天天不应，叫地地不灵。

眼看老父亲被折腾的不像样子，无奈的洪女士上电视台，要求老娘舅调解这扯不清理还乱的矛盾。听完他们的诉说，我一眼看穿了贾先生的用心。贾先生假借照顾父亲之名，实质上一方面是为了侵吞父亲的养老金，另一方面节省了夫妻俩在外租房的费用，这算盘打得可真精巧。贾先生与妻子的做法天理难容，退休金是政府给老人养老的费用，应该用在老人身上，现场观众老娘舅也纷纷指责贾先生的做法。

我首先认为，该房屋有父亲、贾先生、前妻及女儿4个人户口，父亲是承租人，因此父亲是有居住权的。鉴于目前的状况，我提了3个调解方案：首先停止对父亲的虐待，让父亲住敬老院，父亲的退休金由贾先生保管，前妻和女儿继续居住此房。二是

父亲住在此屋，由前妻和女儿照顾，退休金由前妻保管。三是由女儿向有关部门申请廉租房，父亲和继母带爷爷住廉租房。大家都同意第三个方案，并表示一定会好好照料父亲。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

《民法通则》规定，公民、法人的合法的民事权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。本次纠纷中，父亲作为这套房屋的承租人，对这套房屋有居住、使用的权利，这一点是毋庸置疑的。因此各方之间虽有矛盾，但也不能否定父亲作为承租人应享有的权利。

当然本次纠纷的症结，是在于贾先生为了一己私利，不仅不顾前妻和女儿平静生活，而且还以照顾父亲为名，侵吞父亲的养老金，置父亲于无人照料的境地。

名义上，贾先生是为了父亲的身体着想，不让父亲去养老院，但造成的结果是父亲和贾先生一起居住的品质和状态，还不如在养老院生活。《老年人权益保障法》规定，赡养人应当使患病的老年人及时得到治疗和护理；对经济困难的老年人，应当提供医疗费用。对生活不能自理的老年人，赡养人应当承担照料责任；不能亲自照料的，可以按照老年人的意愿委托他人或者养老机构等照料。所以，贾先生在不能亲自照料父亲的情况下，可按老人的意愿由养老机构进行照料，而不是任由生活不能自理的父亲无人照看。

这里还要说一下这套房屋的情况，由于这套房屋的承租人是父亲，因此在贾先生和洪女士离婚时，法院并没有处理这套房屋。相关法律规定，只有是夫妻一方承租的公房，法院在离婚时才会根据案件情况，依法妥善处理。对夫妻双方均可承租的公房，处理原则是：（一）照顾抚养子女的一方；（二）男女双方在同条件下，照顾女方；（三）照顾残疾或生活困难的一方；（四）照顾无过错一方。具体的处理方式包括：对夫妻双方均可承租的公房而由一方承租的，承租方对另一方可给予适当的经济补偿；离婚时，一方对另一方婚前承租的公房无权承租而解决住房确有困难的，人民法院会调解或判决其暂时居住，暂住期限一般不超过两年。暂住期间，暂住方应交纳与房屋租金等额的使用费及其他必要的费用。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



律师手记

毕先生和田女士相恋一年后，两人在亲朋好友的祝福下，举行了结婚仪式。婚后一年，田女士如愿怀上了宝宝。

产女后，田女士经常出差，女儿平时就由两家的长辈来照顾，除了工作外，只要一有空就陪女儿，这样就冷落了丈夫毕先生。本来毕先生对田女士的工作就颇有微词，现在让毕先生更心生不满。

后来在父母的劝说下，田女士从公司辞职，找了一份轻松点的工作，但毕先生说田女士现在工作的单位是前同事创业的公司，田女士与老板是不正当的男女关系，经常吵架。无奈之下，田女士打算和毕先生离婚，毕先生

也同意离婚，只是关于孩子的抚养权及共同财产分割谈不拢。

于是田女士找到我们作为她的代理人，将毕先生告上法庭，要求法院判决双方离婚，同时要求女儿由田女士抚养，毕先生每月支付抚养费，并依法分割银行存款和婚后购买车子的价值。同时，我们提供了相应的证据证明，女儿自入幼儿园后，就一直在田女士的父母家生活，由田女士及其父母照顾。经过调查，我们还发现，在诉讼前一周，毕先生从其名下的银行账户中提取了8万元。

庭审中，毕先生同意离婚，但要求女儿由其来抚养。对于婚后购买的车子，毕先生认为，这个车子当初是贷款购买的，首付和车贷是由他的父母出的，所以车子应归他，田女士股份。对于从银行

账户中支取的8万元，毕先生说这本来就是他父母的钱，取出只是归还父母而已。

针对毕先生的辩称，我们提出，毕先生所称车款的来源及银行账户中钱款的归属都是其一家之言，并没有证据证明，相反我们已提供证据证明车子和银行存款全部都是在婚后取得的，毕先生的辩称不应得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点，判决女儿由田女士抚养，毕先生每月支付抚养费；车子归毕先生所有，由毕先生给付田女士相应的折价补偿款；毕先生之前取出的8万元存款也算夫妻共同财产加上剩余钱款，由毕先生给付田女士其中的一半钱款。

上海市申房律师事务所副主任
黄华明 律师

关注新民法谭 赢取百元礼品



线上线下

扫这里！扫这里！扫这里！重要的事情说三遍！关注赢福利，点评送大礼。法谭君每周将送出多份厚礼回馈各位晚报读者以及“谭粉”们长久以来的支持。本周只要参加“扫一扫赢礼品”活动，就有机会获得法谭君提供的价值百元本地新大米。

- 抽奖方式：1. 用手机微信扫一扫右方两个二维码，关注新民晚报“新民法谭”与“新民眼”微信公众号。
2. 向“新民法谭”、“新民眼”微信公众发送本期“新民法谭”版面（B5、B6、B7）或本周“新民法谭”微信公众号您最喜欢的一篇文章标题。
3. 请在发送的信息中留下有效联系方式，方便法谭君通知您领取奖品。



更多精彩内容，请关注本报法治类微信“新民法谭”。



关注时事热点，聆听八方声音，敬请关注本报微信“新民眼”。

要求降房价合理吗？

本报讯（记者 江跃中）袁阿婆家里住的房子是学区房，之前孙子、孙女为了读书，户口都报在袁阿婆家里。现在孙子和孙子都读初中了，学区房已派不上用场，而现在这套房子的价格涨了不少。

于是在子女的建议下，袁阿婆打算把这套房子卖了，子女说好再给袁阿婆添点钱，买个新的商品房。于是袁阿婆通过中介，把这套房子卖给了一对小夫妻。

由于小夫妻是贷款买房，银行审批贷款需要一段时间，

而这对小夫妻急着装修入住，因此就和袁阿婆商量，希望能提前交房。这是袁阿婆第一次卖房子，也没什么经验，就同意了提早交房。谁料到，这提早交房反而带来了麻烦，小夫妻装修房子时，楼上人家的水管爆裂，导致袁阿婆的房子屋顶漏水，把装修搞得一塌糊涂。袁阿婆知道这事后，积极和楼上邻居联系，在物业的帮忙下，修好了水管，楼上邻居也愿意适当给小夫妻点钱，补偿一下。但这对小夫妻却揪着袁阿婆不放，认为袁阿婆交给他们的房子有

质量问题，要求袁阿婆降房价，本来应该付的房款也没有付。可这时袁阿婆已经交了新房子的定金，打算用这对小夫妻付的房款来付新房子的钱。双方协商了几次都没有成功，袁阿婆来到上海市申房律师事务所咨询孙洪林律师。

听了袁阿婆的讲述后，孙洪林律师对她遇到的问题进行了法律分析，并结合平时的审判实践，提供了相应的法律建议。最后，孙洪林律师表示，若以后袁阿婆有需要，将为她提供免费法律服务。