

仅有户籍迁入 无权主张利益

法援故事



苏老伯的老房子是公房，老伴在世时，他们夫妻住在这套房里，子女们也都在老房子里出生。虽说不富裕，但很幸福。子女们成家后搬出老房，就苏老伯和老伴在老房子住。前些年，老伴突发心脏病过世，小儿子就把苏老伯接到自己家住。

老房子便租出去，租金补贴苏老伯的生活费。过节时，其他子女会来看苏老伯。每年过年，一家人会在饭店订酒席，团聚一堂。前段时间，老房子被征收的事，打破了苏老伯平静的晚年生活。老房的承租人一直是苏老伯，除苏老伯的户口在老房外，外孙女小青的户口也在。小青的户口本来是和父母在一起，且和父母一起在远郊生活。上大学后，为今后找工作方便，征得苏老伯同意，户口才迁入老房。小青户口迁来了，实际并没有在老房住过。大学时，她在学校住宿，大学毕业后，便结婚生子，

她儿子的户口也跟随她迁到了老房。面对老房的征收补偿利益，小青不再淡定，向外公苏老伯提出，因为她和儿子户口在老房，所以老房的征收补偿利益应该有他们母子的份。苏老伯不同意征收补偿利益由小青母子分一杯羹。没多久，小青和她儿子就将苏老伯告上法庭，要求分割征收补偿利益。

征收居住房屋的，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。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。本案中，小青出生在远郊，而非被征收房屋处，从小也随父母在远郊居住，其与被征收房屋唯一的联系仅是为求学和找工作方便。在她户口迁入被征收房后未在被征收房屋实际长期居住生活。对于家庭成员是否能主张征收补偿利益，取决于其本身是否享有居住使用被征收房屋的权利。小青户籍迁入并非是因为居住，除其户籍在内这一因素，她与被征收房屋并无任何关联

性。故小青无权获得征收补偿利益。她的儿子也未在被征收房屋内实际居住过，且作为未成年人，他的居住权益由其监护人负责保障，故亦无权主张征收补偿利益。

法院采纳了我方的观点，判决驳回了小青的诉讼请求。

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

姚女士外地来沪，在餐馆打工时认识了前来就餐的曹先生，两个人一来二去开始交往。一心想在上海落户的姚女士，对曹先生尽献殷勤，不久两人就同居了。第二年姚女士发现自己怀孕了，当她把此消息告诉曹先生时，满以为曹先生会喜出望外，谁知曹先生却冷漠地让她打掉孩子。始料不及的姚女士伤心欲绝，在曹先生好言相劝下，她只得做好去医院流产的准备。不知出于什么原因，突然曹先生改变了主意，希望把孩子生下来。

其实曹先生是游手好闲不学无术之辈，所以已过了谈婚论嫁的年龄，还没有成家，急得老母亲四处托人，但没有姑娘愿意上门。得知姚女士怀孕的消息，曹母兴奋不已，便让儿子把姚女士带回家。见姚女士长相不错且彬彬有礼，母亲便一口应允了这门婚事。于是双方很快领了结婚证，姚女士住进曹先生家，并开始准备婚礼。

但不久，姚女士不幸流产，初为人母的她很难过，将流产原因怪罪于准备婚礼的操劳和丈夫的不体贴。自从姚女士搬来住后，曹先生像变了一个人，没有了以往的温柔体贴，明知妻子有孕在身，疏于照顾妻子不说，还经常夜不归宿。妻子流产后，需要人照料，曹先生仍我行我素，几天不着家。一次争吵中，曹先生动手打了妻子，备受委屈的妻子，便把丈夫暴打自己的照片发到朋友圈，被丈夫发现后，不仅不认错，还变本加厉暴打妻子。姚女士开始反省这桩婚事，后悔对婚姻过于草率，准备离家出走。一心想抱孙子的婆婆亲自上门劝说，迫于母亲的压力，曹先生写下保证书，保证以后一定按时回家，善待妻子。

自曹母干预他们的婚姻后，表面上曹先生收敛不少，晚上也能回家吃饭，但对妻子采取了冷暴力。春节前，姚女士打电话问丈夫今晚是否回家，曹先生说不回来，姚女士就把房门反锁了，没想到到了半夜，曹先生回来了。等妻子开了门，不由分说就把妻子打了一顿。受不了暴力的姚女士拨打110，民警上门后批评了丈夫，并让姚女士去派出所做笔录，等她做完笔录回家，发现丈夫已将门锁换掉。姚女士敲门无果，只好向朋友借钱买了车票回老家。等姚女士过完年回上海，迎接她的是法院传票，丈夫提出了离婚诉讼。

对姚女士的这桩婚事，我首先批评她过于草率，婚姻不是交易，不能因对方是上海人，以后可以定居上

海，在对对方家庭情况、处事为人、道德品质一无所知的情况下，就轻易地恋爱交往、非婚同居、未婚先孕。其次，我告诉她，丈夫是个没有长大的大男孩，本质不坏，只是贪玩。作为妻子，对家庭也要承担一定的责任，夫妻俩应该共同经营小家庭，而不是一味要求对方付出。当然，我还严厉批评了丈夫，一是不懂法，想打妻子就打，想冷落妻子就冷落，要知道冷暴力也不对。二是对婚姻太任性，不懂为人夫的道理，想结婚就结婚，想离婚就离婚，不考虑家庭后果。

欣慰的是对我的批评，两人都表示接受。我让他们回去好好磨合一段时间，丈夫也承认离婚是一时冲动，表示准备撤诉。

人民调解员 青云

【律师点评】

“百年修得同船渡，千年修得共枕眠”，婚姻是需要经营的，需要夫妻双方共同努力和付出的，做到互相忠实、互相尊重、互相帮助，才可能成就一个美满的家庭。本次纠纷中，如调解员所指出的那样，姚女士在婚姻之初，就不是以爱情为基础，而是把婚姻当作交易，再加上对丈夫的不了解，草率结婚，才导致后来遇到的种种问题。而曹先生婚后对妻子的暴力行径更不可取。希望对这对夫妻不只是嘴上接受调解员的批评，而是能从内心接受，尽力去改正错误，拥有属于他们的幸福家庭。

这里我们来谈一下家庭暴力有关的法律知识。《反家庭暴力法》明确规定，该法中所称的家庭暴力，是指家庭成员之间以殴打、捆绑、残害、限制人身自由以及经常性谩骂、恐吓等方式实施的身体、精神等侵害行为。当然，不是所有的夫妻纠纷都属于家庭暴力，在日常生活中，有些夫妻在产生纠纷时，也可能存在轻微暴力，甚至因失手而造成较为严重的身体伤害，但这些都与家庭暴力有着本质的区别。从理论上讲，家庭暴力的核心

是控制。加害人存在通过暴力伤害达到目的的主观故意，大多数家庭暴力行为呈周期性，也就是说不止一次的行为，并且不同程度地造成受害人的身体或心理伤害后果，导致受害一方因为恐惧而屈从于加害方的意愿。一般的夫妻纠纷不具有上述特征。

遇到家庭暴力，对于受害人来说不能一味的委曲求全，受害人及其法定代理人、近亲属可以向加害人或者受害人所在单位、居民委员会、村民委员会、妇女联合会等单位投诉、反映或者求助。家庭暴力受害人及其法定代理人、近亲属也可以向公安机关报案或者依法向人民法院起诉。

孙鸣民 律师

租期到 租客不走怎么办



律师手记

胡女士有套房出租，前几位租客都还不错，最近的一位，让胡女士伤透了脑筋。

她是两年多前与租客签订租赁合同，租期一年。到期后，周围租金都涨了，本来胡女士也想涨，但租客不同意，胡女士又让了点，双方重新签了租赁合同，租客又续租了一年。前段时间，租期又快到了，周围租金又有一定幅度上涨。于是胡女士按合同约定，向租客提出涨租金，否则就不租了。租客不仅没回复，还按原标准，通过银行转账给了胡女士一笔租金。胡女士一收到这笔钱，马上打电话给租客说房子不租了。当天，她不放心，又去了自己出租的那套房，要求租客按期退房。谁知，租客不同意交房，还称是胡女士违

约，因为租赁合同中写了租赁期间，任何一方提出终止合同，需提前三个月以书面形式通知对方，经双方协商最后签订终止合同书，所以在终止租赁书签订前，租赁合同仍有效。

转眼租赁合同约定的租期届满，胡女士去收房，租客仍赖在房里不走。胡女士报了110，租客就说通过法律途径解决。无奈，胡女士找到我们。在他们签订的租赁合同中约定租赁发生的纠纷，由上海仲裁委员会裁决。我们整理了本案的证据材料，撰写了仲裁申请书，要求裁决租客交还房屋，按房屋市场租赁价格支付房屋使用费。为此，我们还提供了相关证据证明该房屋的租赁市场价。

庭审中我们提出，租赁合同有定期和不定期两种。定期租赁合同到期后，自然终止，承租人应返还租赁物；不定期租赁合同因没有具体期限，当事人可随时终

止。本案中，双方当事人先后签订了两份租赁合同，都是定期租赁合同，期限届满自然终止。租客在合同期满前向胡女士账户汇付租金，属于要求延续合同的要约，该要约只有得到出租人胡女士的承诺，才发生延续租赁合同的效力。而胡女士在收到钱款后，电话通知租客“房子不租了”，并于当天直接来到租客住处，要求租客租满退房，这表明胡女士对租客期满后要求继续使用房屋的异议。因此，可认定租客要求延续合同的要约并未得到胡女士承诺，双方未达成延续合同的合意，不能发生延续合同的效力。租客在租赁合同终止后，拒不返还租赁房屋的行为已构成违约，侵犯了胡女士的合法权益，给她造成实际损失，理应依法予以赔偿。最终仲裁委员会采纳了我方的观点，裁决支持胡女士的仲裁请求。

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“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”)

“子债父偿”？法律上没这规定

马老伯有四个子女，小儿子是他和老伴最宝贝的，生这个儿子时，他和老伴都四十多岁了，根本没没想到还会有孩子，老来得子对马老伯来说最恰当不过。因为老夫夫妻俩对小儿子的宠溺，小儿子从小就不学好，调皮捣蛋不说，还成天惹事生非。小的时候还好，他再怎么样，也翻不了天，可大了以后，就难管了。

小儿子到了结婚的年纪，连个正经的女朋友也没有，成天不着家。如今，小儿子也要步入中年了，仍天天和一帮狐朋

狗友鬼混。更让老两口气愤的是，小儿子沉迷于赌博，经常有人上门来催要赌债。老两口平时省吃俭用的钱，大多都用来给小儿子还债了。数目不小的，马老伯和老伴还能应付，可最近的一笔债，数目着实不小，他们想还也没钱还。这么多年，老夫夫妻俩为了这个小儿子操碎了心，可小儿子却一点长进都没有，别说孝顺他们了，不让讨债的打扰老人的生活就不错了。小儿子本以为，父母这次也会和以往一样，帮他还债。看到父母这次铁了心不帮自己，小儿

子就走了一走了之。讨债的找不到小儿子，就让马老伯还债，天天上门来要钱，他们手里还有一张小儿子写的借条，说是子债父偿。

听了马老伯的讲述，蔡瑜律师对他遇到的问题进行了法律分析，法律上没有“子债父偿”的规定，小儿子的个人债务应由其以个人财产偿还，马老伯没有偿还的义务。另外，出借人事先知道或应当知道借款人借款用于违法犯罪活动，仍然提供借款的，民间借贷合同无效。本报记者 江跃中