

独居老人如何维护征收权益

法律援助故事



范老伯没想到，自己有一天还会和自己的儿子、外孙打官司。老伴在十多年前过世后，他就一个人住在老房子里。

老房子是公房，承租人是范老伯，小儿子和外孙的户口都在这套房子里。6年多前，老房子拆迁，当

时范老伯生病住院，女儿在陪护也抽不出时间，于是范老伯委托小儿子和动迁单位进行协商，小儿子就以范老伯代理人的身份与动迁单位签订了《上海市城市居住房屋拆迁补偿安置协议》，取得了一套安置房和一定金额的动迁款，其中明确范老伯、小儿子和外孙是安置人口，外孙是货币化安置。而小儿子在拿到了动迁款后，只是将属于外孙的动迁款给外孙，其他的动迁款都据为己有，安置房登记在了他和范老伯名下。当范老伯知晓此事后，多次和小儿子协商此事，但小儿子千方百

计找各种理由推拖。无奈之下的范老伯只得将儿子告上法庭，要求法院判决确认安置房归范老伯一人所有。由于外孙也是安置人口，因此需要将他列为被告。庭审中，外孙确认已拿到了属于他的动迁款，同意范老伯的诉讼请求。

一审法院认为范老伯作为承租人，委托小儿子作为代理人与动迁单位签订的协议应属合法有效。依据协议约定，范老伯、小儿子和外孙都是安置人口。在扣除外孙获得的动迁款后，其余的动迁利益归范老伯和小儿子共同共有。

公民的合法的民事权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。本案中，外孙已取得其应得的动迁款，并表示对于其他的拆迁利益不再主张，因此即使按一审法院的认定，相应的动迁利益应在范老伯和小儿子之间予以分割，而不是对范老伯的诉讼请求一概不予支持。被拆迁房屋的其余的动迁利益即安置房和动迁款应在范老伯和小儿子之间作合理分配。同时，范老伯是被拆迁房屋的承租人，作为高龄独居老人，理应以多分。而且在范老伯仅要求将安置房判归其一人所有，放弃对其

余动迁利益主张权利，这是他对自身权利的处分，分配结果尚属合理，应当得到法院的支持。

二审法院采纳了我方的观点，撤销了原审判决，判决确认安置房归范老伯一人所有，小儿子应配合办理安置房的产权变更登记手续。

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

李先生来自浙江，甘女士来自贵州。两人相识于1993年，也许同是天涯沦落人，没多久两人就步入了婚姻的殿堂，并很快有了女儿。凭着两人的勤劳奋斗，生活渐渐富裕起来，一家人过了十多年安稳的日子。

最初李先生算是一个好老公，把家里的事放在心上，对妻子的家人也很照顾。可能妻子是太爱丈夫了，总担心丈夫不忠，所以一发现丈夫有可疑之处，就会与他争吵。2005年，甘女士凭着女人的第六感，发现丈夫的举动有些异常。一次丈夫与他人通电话，妻子心存疑虑要求看看电话号码，丈夫执意不肯，并跟她解释都是业务来往，担心妻子看了会纠缠不清。对丈夫的解释妻子不认可，坚持非看不可，争执中把手机给砸了。之后，两人为了类似的事争吵过很多次。

妻子担心的事还是发生了。2006年，丈夫与一个女人关系暧昧，为了搞清楚真相，她专门请人跟踪丈夫。结果令她伤心不已。丈夫竟与一位30来岁的有夫之妇鬼混。事情败露后，丈夫与情人当着甘女士的面承诺一刀了断。甘女士念在女儿的份上，不想让女儿没了父亲，更不想这个家散了，就原谅了丈夫。谁知为了便于交往，第三者竟在甘女士家附近租了房子，丈夫与第三者仍然藕断丝连。一次妻子发现他们俩又在一起，气愤地与丈夫当众扭打起来，甘女士左手无名指骨折，丈夫的头被打出了血，情人的脸也被抓破了。

2009年，再也无法忍受的甘女士向法院起诉要求与丈夫离婚，但李先生没有到庭，甘女士撤了诉。可是，李先生仍然我行我素。一次已经凌晨1时多，丈夫还没有回家，甘女士一路寻觅，竟在外面看到丈夫与情人有滋有味地吃着夜宵，她气不打一处来，免不了又发生一场争吵。

万般无奈的妻子来到调解现场要求讨个说法，李先生解释说，妻子弄伤了情人的脸，情人总是纠缠不清，他没办法，才请情人吃饭予以安慰。我责问李先生：“吃饭要吃到那么晚？你是为了和情人继续保持联系找借口！心里放不下那个女人”。之后，李先生当着妻子的面表态，以后一定不与情人来往。

李先生还坦白地说到，与情人在一起只是玩玩而已，妻子是妻子。毕竟多年的夫妻，现在条件好了，女儿也长大了，不能影响她，觉得离婚不是件好事，而且也承认妻子对家庭、对自己确实付出很多，不想与她分手。我告诉他，法律规定夫妻双方有相互忠诚的义务，因丈夫多年来与情

人的这种关系，对妻子和女儿已造成了很大的伤害，妻子长期处于这种压抑、愤怒、担忧的状态，已经有了心理障碍，这会影响到她的身体健康。

我要求李先生做到三点，第一断绝一切不正当男女关系；第二不准有家暴；第三要善待妻子，与妻子共同承担家庭责任。有意思的是，李先生虽然答应了，却不无忧虑地怀疑妻子也有外遇，经妻子解释后纯属误会。

其实这对夫妻都喜欢无端猜忌怀疑。我问李先生怀疑妻子有外遇时是什么心情？有没有将心比心，考虑过妻子的感受？李先生沉默不语，我示意他应该用实际行动向妻子表示诚意。这时，李先生主动走到甘女士身边拉起她的手，请求妻子原谅，并承诺一定珍惜家庭，好好过日子。

人民调解员 笪囡

【律师点评】

本次纠纷的这对夫妻，本来拥有一个让人艳羡的家庭，但妻子的猜忌、丈夫的出轨让他们的婚姻看似已经走到了尽头。而人民调解员运用自己的调解艺术，让丈夫认识到自己的问题。

这里我们又要对《婚姻法》第四条老生常谈了，希望已经结婚和即将步入婚姻殿堂的读者都能领会这条规定的深意，并按这条规定的内容来履行，真正做到“执子之手，与子偕老”。

《婚姻法》第四条规定，夫妻应当互相忠实，互相尊重；家庭成员间应当敬老爱幼，互相帮助，维护平等、和睦、文明的婚姻家庭关系。其中夫妻间的忠实，主要是指夫妻不为婚外性行为，在生活上互守贞操，保持专一，广义上的忠实义务还包括配偶一方不得恶意遗弃配偶他方，不得为第三人利益牺牲和损害配偶他方利益。

这条规定为人们处理婚姻家庭关系提出了社会公认的道德准则，如果当事人仅以婚姻法第四条为依据提起诉讼的，人民法院不予受理；已经受理的，裁定驳回起诉。

但有下列情形之一，导致离婚的，无过错方有权请求损害赔偿：（一）重婚的；（二）有配偶者与他人同居的；（三）实施家庭暴力的；（四）虐待、遗弃家庭成员的。离婚时，一方隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产，或伪造债务企图侵占另一方财产的，分割夫妻共同财产时，对隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产或伪造债务的一方，可以少分或不分。离婚后，另一方发现有上述行为的，可以向人民法院提起诉讼，请求再次分割夫妻共同财产。人民法院对前款规定的妨害民事诉讼的行为，依照民事诉讼法的规定予以制裁。

孙鸣民 律师

本是同根生 相煎何太急



律师手记

龚先生拿着大哥和二哥起诉材料找到了我们，讲述了他们三兄弟由来已久的矛盾。

多年前，龚先生的单位配了一套房屋给他们，当时该房屋的承租人确定为龚先生的父亲。分了新房后，龚先生一家三口就和父母一起共同生活在这套房子里。二十多年后，父亲过世了，两位哥哥就开始抢房。他们先是通过种种途径，将母亲变更为这套房子的承租人，龚先生看在母亲还在的面子上，也就不再追究这件事。之后，两位哥哥变本加厉，又把他们的户口也迁了进来，同时迁入的还有他们子女的户口，这些都是瞒着龚先生做的。两位哥哥为了挤走龚先生一家，挑拨母亲与龚先生妻子的关系，让

婆媳关系变得异常紧张。为了给儿子一个好的居住环境，龚先生夫妇便拿出了所有的积蓄，加上跟亲朋好友的借款，买了一套预售商品房。拿到房子，简单装修了一下，龚先生一家便搬了出去。但是龚先生是个孝子，每周至少会来看望母亲两次，母亲若有个头疼脑热，都是龚先生陪她去医院。

去年，母亲过世后，大哥就提出他要做承租人，理由是他是回沪知青。但事实上，当时大哥是随大嫂去了上海周边的一个城市落户，并在那里有自己的工作单位，而且他的单位还给他分了一套房屋，大哥一直在外地生活。前几年，大侄女大学毕业后在上海找了工作，大哥才时常会来上海，他还出资给女儿买了房子，产权登记在女儿一人名下，大哥根本没有在这套房屋居住过一天。对于承租人的问题，在母亲过世后，物业公司根据龚先生的申请，按规

定确定龚先生是承租人。两位哥哥知晓此事后，就将龚先生告上法庭，要求撤销物业公司对这套房屋承租人的指定。

我们针对房屋来源等情况进行调查，确认龚先生一家三口为该房屋的原始受配人，且配房的原因为龚先生结婚生子，居住困难。庭审中，我们还提供了龚先生支付租金的相关凭证，证明龚先生一家长期在该房屋中居住，即使之后因居住困难、家庭矛盾搬离后，租金仍由龚先生支付。我们还提出，不论是大哥还是二哥均未在该房屋处实际居住，且他们在他处均有房屋居住，不符合共同居住人的条件，相反物业公司确定龚先生是承租人，是符合法律、政策规定的。

最终，看到我们提供的证据，以及在庭审中的据理力争，大哥和二哥撤回了起诉。

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“婚姻律师”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”)

征收利益该怎么分？

秦老伯的老伴前年过世，去年底家里的房子遇到征收。之前，几个子女之间的关系还好，平时逢年过节，包括周末，只要有时间，儿女们都会来看看老两口。可这一征收，矛盾就出来了，大家各有各的想法。

被征收的房子是公有住房，承租人是老伴，老伴过世后，承租人也并没有变更过。房子里现在有五个人的户口，除了秦老伯外，还有大儿子、小儿子、大孙子和外孙女的户口。大儿子一家是5年前搬出去的，他们觉得房子实在太小，平时生

活不方便，加上儿子也大了，想要有自己的房间，就在外面买了一套二手房。小儿子是单位分了房子后，就连户口和人大一起出去了。3年前，小儿子离了婚，说没地方迁户口，就把他的户口迁了进来，但人是不住的。外孙女是说要读书户口迁进来，之后就一直没有迁出去，人也从来没有住过。本来秦老伯就想他有5个子女，3个儿子，两个女儿，加自己，一共6个人，一共分9份，3个儿子分6份，两个女儿和自己各一份，自己年纪也大了，老了只要手里有养老

的钱，再有个地方住就可以了。但是户口在内的大儿子、小儿子和大孙子和外孙女都不同意这样分，他们认为有户口在的他们4个再加秦老伯5个人平分征收利益，其他人没有分。他们还和秦老伯说，法律上就是这样规定的，不是说承租人是秦老伯，他想怎么分就怎么分。

白青昕律师对他遇到的问题进行了法律分析并提供了相应的法律意见。最后，白青昕律师表示，若以后秦老伯有需要，将为他提供免费法律服务。

本报记者 江跃中