

两套动迁房三兄弟怎么分？

法律援助故事



冯先生有两个哥哥。早在上世纪 80 年代，母亲名下的私房拆迁，因动迁时母亲已过世，所以安置人口就是父亲和他们三兄弟。那时的动迁，过程很漫长，拆迁过程中，父亲也因病过世了，动迁所有的手续都是两位哥哥负责办理的。动迁一

共分了两套房屋，当时说好，这两套房屋由三人平分，冯先生的名字也在产权证上。两位哥哥比冯先生大不少，在家里比较强势，而冯先生生性内向，看到哥哥们这样说，他也就不再说其他的了。直到二哥过世后，在处理二哥的遗物时，冯先生才发现原本说好要写自己名字的一套房屋，产权证上就只有二哥一个人的名字。冯先生和大哥说起此事时，大哥一句话，让他去找已过世的二哥。由于二哥生前虽结过婚，但后来离婚了，而且也没有子女，因此无奈之下，冯先生只能将大哥告上法庭，要求确认他

对登记在二哥名下的房屋享有一定的产权份额。经过调查，冯先生发现两位哥哥当初瞒着自己，假冒自己的签名，私下刻章，向动迁组出具了一份材料，谎称父亲过世后，三兄弟经协商确认房屋产权由他们两人继承，所以这两套房子才是一套登记在大哥名下，一套登记在二哥名下。庭审中，大哥一是认为这套房子登记在二弟名下，冯先生要告也应该告二弟，告他是主体不适格；二是拆迁时，三兄弟经协商，冯先生放弃了动迁利益；三是这套房屋早在 20 年前就办了产权证，冯先生起诉

过了诉讼时效。公民的合法权益受法律保护。冯先生的主张是确认其对登记在二哥名下的房屋享有产权份额，为所有权确认纠纷，不受诉讼时效的限制。因此对于大哥辩称，本案已过诉讼时效，不应得到法院的采纳。而冯先生既是被拆迁房屋的安置人口之一，有权享有动迁利益，而且被拆迁房屋是私房，父母生前未立遗嘱，冯先生对父母也履行了赡养义务，故对该房屋还享有继承权。两位哥哥给动迁组出具的材料，其上的签名盖章并非冯先生本人所为，大哥也

没有证据证明冯先生有放弃动迁利益的意思表示，因此冯先生对动迁安置房屋理应享有一定产权份额。法院采纳了我方的观点，判决登记在二哥名下的房屋归二哥和冯先生按份共有，并确定了冯先生占有的产权份额。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

小隼和小宣在大学一年级时就谈起了恋爱。起初小隼父母并不知情，因女儿经常逃课、逃学，成绩一落千丈，夜不归宿，老师联系了他们后，才知道女儿恋爱的事。父母强烈反对两人在一起，并对小隼严加管教。

可女儿趁父母疏忽，溜出去住进了小宣家，和小宣堂而皇之地过起了夫妻生活。小隼父母闻讯后，气不打一处来，几次三番劝女儿回家无果。而小宣父母信誓旦旦地表示，就让小隼住在自己家，以后她的学费和生活费用都由他们承担。小隼父母一气之下，要女儿做出选择，要么和小宣分手，要么与父母断绝关系。被爱情冲昏头的小隼，居然写下了与父母断绝关系的协议书。

小隼父母虽然口口声声称不同意女儿和小宣在一起，但当女儿怀孕后，还是无奈地同意了两人的婚事。知道小宣家境并不富裕，他们通情达理地表示喜宴可以从简，但提出要2万元礼金。可小宣家的经济条件向来不好，2万元的礼金也付不起，为了小宣的婚事，父母只得借高利贷凑足了2万元。而这笔高利贷滚利变成了大数目，债务成了小宣最大的压力。小隼怀孕前就辞职了，生下孩子后又增加了经济负担，小宣为此很是烦躁，认为这一切都是岳父母的错。孩子出生不久，他就瞒着小隼偷偷取走了一万元的生育费，拿去给父母还债。小隼和父母得知后大发雷霆，与小宣大吵起来。那时小隼还在坐月子，小宣不顾妻子的情绪，深夜抱着未满月的孩子夺门而出，不知去向。虽然在小隼的一再恳求下，小宣带着孩子回到了家，第二天也把钱还给了岳母，但此事让小宣与岳父母的关系变得更脆弱。

岳父母本来就不满意女儿这桩婚事，特别嫌弃小宣一家的经济条件差，两家为了经济问题，不止一次发生过争吵。加上小宣在和小隼交往时，就没能博得岳父母的好感，婚后对岳父母也是不敬不尊。原本就对小宣有意见的岳父母，越发不能接受这个女婿，便鼓动女儿早日结束这段婚姻。

听说岳父母要让小隼跟自己离婚，小宣顿时慌了神，情急之下找到我们要求调解。为两万元的礼金竟闹到离婚，似乎有点过分，在调解现场，岳父母才道出实情，原来他们家现在有两套房子，因不断有好心人提醒他们要提防这个女婿，怕女儿不懂事，会为了帮女婿一家还债而卖房，所以干脆让女儿离婚。

听了岳父母的这番话，我认为他

们想太多了，别人的风言风语并不可信，而且岳父母的两套房子是婚前财产，小宣没有权利处置。

我也批评了小宣和小隼，首先未婚同居是不对的。其次血缘关系是切不断的，就算女儿写了断绝关系的协议书，从法律上来说这份血缘关系还是存在的。第三，小宣在妻子月子期间的所作所为更要批评。有许多女性就是因为月子期间没有恢复好，而落下了各种生理、心理疾病。把没满月的孩子带出去，万一出事了会后悔莫及。小宣应该要懂得为人父、为人夫的责任，不可再那么冲动和任性。

我知道岳父母虽然表现得很绝情，但还是很关心女儿，既然女儿选择了小宣，就应该尝试接受他，寻找他的优点。在我的劝说下，小宣和小隼诚恳地接受了我的批评，向父母认了错。真心希望他们一家人从此以后能够其乐融融。

人民调解员 曾福

【律师点评】

本次纠纷以小夫妻向父母认错来结尾，让我们看到了本次调解的成功，希望以后大家都能换位思考，减少家庭矛盾，只有我们小家和睦，社会这个大家才能更和谐。

这里我们就来谈一下本次纠纷中的“断绝关系协议书”。虽然我们经常听人说起断绝母子关系、父子关系的气话，但从法律上来说，父母子女关系不是以个人的意志为转移的，是血缘关系，从一出生就产生了法律上的权利和义务。任何行为或协议也不能切断血缘关系，父母子女关系在法律上不存在“断绝”一说，本次纠纷中所谓的小隼所写的与父母断绝关系的协议书在法律上是不成立的，是无效的。即使父母与子女双方就双方的关系达成了一致协议，也改变不了子女与父母的血缘和抚养、赡养的关系。

除了本次纠纷中展示的问题外，有子女因父母不能满足他们的要求，也提出所谓的与父母断绝关系，对父母不管不顾，此种做法是违反法律规定的。如果符合条件，子女不履行赡养义务时，无劳动能力的或生活困难的父母，有要求子女付给赡养费的权利。还有父母在离婚后，因男女双方关系不睦，影响到子女，同样提出断绝关系，当然这也是没有法律效力的。同样依据《婚姻法》等有关规定，在父母不履行抚养义务时，未成年的或不能独立生活的子女，有要求父母付给抚养费的权利。

大家要记住，血缘不可断，亲情应维系。

马海燕 律师

远房亲戚竟独占征收补偿



律师手记

朱阿婆的户籍如今并不在上海，但她的父母都在上海居住生活，只有她一个女儿；她只身一人去了外地后，一直在那里居住生活。母亲走的早，朱阿婆在外地成了家，有了自己的家庭，由于户籍无法回到上海，就长期居住在外地。父亲年迈疾病缠身，她实在不放心父亲一个人住在上海，就将他接到了自己家照顾。父亲卧病在床二十多年，全凭朱阿婆夫妇和他们的子女照顾，刚过完九十多寿后老人故去。

父亲走后没几年，上海的一个远房堂哥找到了朱阿婆家，得知朱阿婆父亲已过世的消息后，他就马上又回去了。后来，朱阿婆才知道，早在她把父亲接到身边前，这个堂哥就不知用什么办法

将他的户口迁到了父亲承租的公房处。期间，父亲还在世时，堂哥也来过朱阿婆家一次，因为堂哥在父亲搬到外地后，就想占用这间公房，可与父亲及朱阿婆相熟的邻居都不同意，因为他们知道房子是朱阿婆父亲的，没有经过朱阿婆父亲的许可，别人不该占用这间房。这样，堂哥就找到朱阿婆的父亲，和他商量了房子出租的事。当时父亲已经不能写字了，于是，朱阿婆就代父亲和堂哥，签订了份协议，内容是，同意将父亲承租的公房出租，所得租金用于父亲治病，由朱阿婆负责照顾父亲，为父亲养老送终，以后房屋拆迁，所得动迁款朱阿婆和堂哥一人一半。堂哥也在协议上签了名字。但堂哥知道朱阿婆的父亲过世后，立即回上海将承租公房的承租人变更至他名下。

前段时间，这套房公房被征收，堂哥作为承租人与征收单位签订

了征收补偿协议，并取得了征收补偿利益。可当朱阿婆的子女代朱阿婆给堂哥打电话，问征收的事时，堂哥一改之前的承诺，认为他是承租人，全部征收补偿利益都应归于一人所有。

实在没有办法，朱阿婆只得委托我们，一纸诉状将堂哥告上法庭，要求取得应得的征收补偿利益。

庭审中，我们提出这份协议是各方真实意思表示，其中有堂哥的亲笔签名，从内容可以看出堂哥是确认拆迁所得的动迁款与朱阿婆一人一半，现在条件已成就，该公房已被征收，堂哥作为承租人已取得的征收补偿利益，理应按协议约定依法分割已得的征收补偿利益。最终本案在法院的主持下，双方达成了调解协议，堂哥在期限内支付朱阿婆一定的征收补偿利益。

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号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

要求产权共有行不行？

多年前，董阿婆单位给她们一家分了一套使用权房，承租人是董阿婆，这套房子里除了董阿婆和老伴的户口外，还有小儿子和小女儿的户口在。先是小儿子单位分了房子户口迁了出去，再是小女儿结婚后户口也迁了出去。一年后，小女儿生了儿子小明。等小明到了要读书的年龄，小女儿又以小明要读书为由，将小明的户口迁到了董阿婆承租的公房处。

本来这一切都顺理成章，也没有什么问题，而且户口迁好后，小明和父母一起住在其

他地方，对董阿婆和老伴的生活也没什么影响。1994 年时，第一批公房可以买产权房，这套房屋处有董阿婆和老伴，以及小明的户口，而小明还小，未成年，也不住在这里，夫妻俩一合计，就拿出积蓄，用了董阿婆的工龄，把房子买了下来。那时，产权人只能写一个人名字，自然房子就登记在董阿婆一人名下。但对于买房子的事，子女们都知道的，特别是小女儿还说，买下来好，以后就不用交房租了。没想到老伴过世后，小明就和董阿婆说，买房子时他户口

在，把公房买成产权房，他不知情，现在他要求产权共有，就是他和董阿婆都是产权人，还说，如果董阿婆不同意产权证加他名字，就要和董阿婆打官司。这样，董阿婆便来上海申房律师事务所咨询。

侯毅律师对董阿婆遇到的问题进行了法律分析，依据相关规定，外孙小明购房时未成年，不是成年同住人，且按 1994 年方案的规定，应在诉讼时效内提出，现在已超过 20 年，外孙小明主张共有很难得到法院的支持。本报记者 江跃中