

# 补偿款非租金 迁出房屋有依据

法律援助故事



郑女士是长女。母亲过世得早，弟妹都是她带大的。从小小妹身体就不好，脑子也不太好，郑女士一直把小妹带在身边。郑女士婚后为照顾父亲和小妹，丈夫就和她在家里住的老房，算是半个上门女婿。弟弟则下乡去了外地，待符合政策后，

弟弟的女儿，也就是郑女士的侄女户口迁回到老房。当时因为住房紧张，侄女只是户口暂挂，实际不居住。可后来，侄女户口迁来，称没地方住，就和郑女士一家三口、父亲和小妹一起住。但几年下来，就有了矛盾。

特别是小妹和侄女，常为琐事争吵。郑女士家里的房子是两个号码的两间房，父亲过世后，承租人变更为了郑女士，其中一间房由郑女士一家三口住，另一间由小妹和侄女住。后来，经生效的法律文书确认，小妹和侄女对所居住的房屋享有居住使用权。两年前，居委会等主

持调解，郑女士、小妹和侄女对居住问题达成了调解协议，签订了《人民调解口头协议登记表》，约定在签约当日，郑女士和小妹给侄女40万元，侄女户口在一年内迁出，待侄女户口迁出后，郑女士和小妹再给侄女10万元。可侄女在收到40万元的补偿款后，虽然人不在房屋内居住，但户口一直没有迁出，还有一堆的私人物品放在房屋里。无奈之下，郑女士和小妹将侄女告上法院，要求在收到她们的起诉材料后，侄女又搬回老房住。于是，郑女士和小妹

确认诉讼请求为要求侄女携个人物品迁出老房子。侄女在庭审中辩称，40万元只是让她到外面租房住，她从没有放弃老房子的居住权。

依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同，受法律保护。郑女士、小妹和侄女签订的《人民调解口头协议登记表》系三人真实意思表示，且与法不悖，应确认合法有效，三人均应遵照履行。该人民调解协议签订后，郑女士和小妹按约履行支付侄女居住补偿款的

义务，但侄女迁出老房后又返回，且未将个人物品及户籍一并迁出，和该人民调解协议的约定相悖。郑女士和小妹要求侄女履行协议，迁出老房子的主张，应得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点，判决支持了郑女士和小妹的诉讼请求。

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

肖先生和庄女士是同乡，双方都曾有婚史，各自的子女都已长大成人。按理两人应该好好过日子了。然而，最近因经济问题，原本亲密的两人形同路人。庄女士甚至提出离婚，肖先生则希望挽回婚姻，两人便找到我，要求解决矛盾。

肖先生是普通保安，平时庄女士总是要求他买买那，这让收入拮据的肖先生很是为难。最近庄女士又开口，先是提出买电脑，后又提出要买项链和坠子。肖先生与庄女士商量，等存够钱后再买电脑，谁知庄女士为此竟跑回了老家。无奈之下，肖先生只能赶回老家，将庄女士劝回上海，并承诺借钱买电脑。可庄女士不仅要买电脑，还要买项链、坠子，给她的女儿买电动车，寄钱给父母……不给不是就是闹。面对如此“贪得无厌”的妻子，肖先生自然无法满足，两人多次发生争执，肖先生一怒之下动手打了妻子，还拔刀威胁她不要无理取闹。

其实，庄女士一味向丈夫要钱购物，这看似可笑的动机，是因为家里的经济大权一直由丈夫掌管，她要用钱时必须向丈夫索要，可即使是正常开销，丈夫拿出钱也是很爽快，特别不愿意给岳父母寄生活费。妻子就认为丈夫太抠门，为了赌气，才要丈夫买这买那。肖先生解释道，自己并不是不愿意助岳父母，而是因为妻子还欠着外债，当务之急应先将旧债还清。

庄女士家中有四姐妹，她排行老二，是个孝顺女，平时固定资助父母生活费，即使还欠着外债，也不例外。肖先生当然不认可庄女士的做法，这就让庄女士对肖先生产生了怀疑和不信任，用不断提要求买东西的做法“反抗”丈夫经济上的“严管”。而当庄女士发现自己的做法没有效果，反而换来的是丈夫的拳脚相加后，便产生了离婚的念头。

这时，肖先生道出了一条令人惊讶不已的信息，庄女士虽然才40岁，之前已离过5次婚，如果加上这次就是第6次了。原来，父母希望庄女士找个上门女婿，第一次婚姻她顺从父母之意，找了上门女婿，但父母的强势，庄女士对父母的偏倚，使上门女婿无法与他们相处，最后以离婚结束了这场初婚，庄女士因此受到了打击。之后的几次婚姻，都是因为男方与庄女士及其父母无法和睦相处，而导致离婚，短暂的婚姻没有给庄女士带来幸福，相反让她对离婚感到麻木，把离婚作为解决夫妻矛盾的唯一途径。

庄女士与我私下交流时坦承，她

并不想离婚，只是不知该怎么解决与丈夫的分歧。我告诉庄女士，第一，动不动提离婚的做法非常不明智，很伤夫妻感情，她自己必须改变。何况丈夫对她很疼爱，自己要懂得珍惜。第二，赡养父母是每个子女应尽的义务，庄女士有姐妹四个，大家都应该赡养父母，她一个人没有必要大包大揽。第三，庄女士不仅要孝敬父母，也要善待公婆，不能厚此薄彼。最后我提出了一个解决方案，由夫妻俩每人每月各出500元作为家庭生活费用，其余工资收入各自自由支配。这样一来就可以避免庄女士为了给父母生活费，而与丈夫产生分歧，丈夫也不用担心妻子乱花钱而影响家庭生活。这时，肖先生主动提出自己愿意每月出700元，庄女士出300元生活费即可。见丈夫如此诚恳，庄女士原先对丈夫的猜疑顿时烟消云散，很快接受了肖先生的调解方案，并打消了离婚的念头，愿意与丈夫好好过日子。

人民调解员 青云

### 【律师点评】

如何平衡自己的小家和父母的大家之间的关系，应该说对每对夫妻都是绕不过的问题。做得好，家庭和睦，做不好，矛盾激化。本次纠纷中的这对夫妻的问题，就是妻子没有处理好两个家之间的关系，导致了与丈夫的误会和隔阂。希望他们能真正理解调解员的苦口婆心，“好好过日子”。

这里我们来了解一下夫妻共同财产的有关规定。《婚姻法》明确规定了，夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产，归夫妻共同所有：(一)工资、奖金；(二)生产、经营的收益；(三)知识产权的收益；(四)继承或赠与所得的财产，但遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产；(五)其他应当归共同所有的财产。其中涉及到一个继承所得遗产是否属于夫妻共同财产的问题。一般情况下，如果夫或妻一方是按法定继承，取得遗产的，这部分财产应归夫妻共同所有。也就是说，如果有一天夫妻离婚了，配偶是要求主张权利的。但如果是按遗嘱继承，其中明确只是归夫或妻一方所有，那么在夫妻离婚时，配偶是无权要求分割的。对于赠与的财产来说的，如果在赠与合同中明确只归夫或妻一方所有，通常也会认定为夫妻共同财产。

除上所提外，不是所有婚姻关系存续期间所得财产都属夫妻共同财产。一方婚前财产；一方因身体受到伤害获得的医疗费、残疾人生活补助费等费用；一方专用生活用品都属夫妻一方个人财产，离婚时不应作为夫妻共同财产处理。

孙鸣民 律师

## 父母与儿子的房产之争

### 律师手记

唐老先生在商界是一把好手。多年前，他在妻子的鼓励下自己开了公司。凭着过人的技术和良好的售后，公司赢得客户一致好评。通过老客户介绍新客户，公司第二年就赢利了。唐老先生是五好男人，每月收入都如数给了妻子。妻子买了两套房，产权登记在他们夫妻两人名下。妻子是打算一套他们夫妻住，另一套给儿子结婚用。

前几年，唐老先生查出身体有问题，医生建议静养休息。为此，唐老先生将公司的股份转让给了朋友，安心在家养病。没生病，不觉得有什么，有了病，当然希望家里的环境能更好一点。这样夫妻俩商量着再买一套房子。但因为名下已有两套房，他们限购对象，不能再买房子，购房的事就被搁置了。一次，和朋友无意

间聊天谈及此事时，朋友建议唐老先生夫妇可以把房子产权登记在儿子名下。

其实朋友不说，唐老先生也知道这样可以，可他和妻子都有心结，因为儿子当时恋爱的对象，他们并不满意，所以儿子和他们关系有点僵，另外，夫妻俩还怕房子产权登记在了儿子名下，如果儿子有一天对他们不好，又或者结婚了，这套房子怕以后很难能由他们掌控。朋友知道他们的想法后，就给唐老先生出了个主意，可以和儿子签个协议，写清房子的归属，这样就不怕儿子搞事情了。

唐老先生和妻子咨询了我们律师后，和儿子长谈了一番。征得儿子同意，他们以儿子的名义定购了一套房。儿子作为买受人，与上家签订了《上海市房地产买卖合同》和补充合同。儿子也配合唐老先生和妻子签订了一份协议书。这份协议书上明确写明了，这套房屋的实际全部购房款都是唐老先生和妻子出资的，虽然产权

登记在儿子名下，但该房屋的实际权利人为唐老先生和妻子。

前段时间，唐老先生和妻子将自住的房屋出售了，已不再属于限购对象，他们就就和儿子提出，把之前购买的那套登记在儿子名下的房子还回来。儿子也没说同意，也没说不同意，就一直拖着不去办。

没办法，唐老先生和妻子再次找到我们，希望能拿回属于他们的房子。作为夫妻俩的代理人，我们将他们的儿子列为被告，要求他协助将房屋产权登记在唐老先生和妻子名下。

庭审中，我们提出依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。这套房屋现产权登记在儿子名下，并不代表儿子是真正的产权人。根据之前签订的协议，唐老先生和妻子有权主张将房屋产权转移登记至他们名下，儿子负有协助义务。

法院采纳了我方的观点，判决支持了唐老先生和妻子的诉讼请求。

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“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。

法谭推出免费在线法律咨询后，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“xmf2013”)

## 赠与人可否撤销赠与

倪老伯和老伴育有五女一子，全家最宠的就是小儿子，当年为了生儿子，他们才会有五个女儿。因为他和老伴重男轻女，他们对儿子找儿媳的唯一要求，就是能给他们生个孙子。好在儿媳争气，头胎就是个男孩。

老夫妻俩对这个孙子疼爱得不得了。等孙子大学毕业，有了工作，倪老伯和老伴就打算将自家的房子送给孙子，由孙子为他们养老送终。可进入社会后，孙子交了一些不好的朋

友，一天到晚吃喝玩乐，常出入一些高档消费的场所，没钱就用信用卡，再没钱就四处借，儿子和儿媳帮着还了不少高利贷。前段时间，孙子打起了倪老伯自住房子的主意。因为之前，倪老伯和老伴给孙子写了张纸头，写明将房屋赠送给孙子。现在孙子拿着这张纸，要求倪老伯和老伴将房子过户给他。如今孙子变成这样，老两口怎么放心把唯一的房子给孙子呢？听了倪老伯的讲述，杨晔

律师对他遇到的问题进行了法律分析。赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，不适用前述规定。赠与的财产依法需要办理登记等手续的，应当办理有关手续。赠与房屋是要办理产权登记手续的，未办理登记手续之前，倪老伯和老伴在赠与房屋的权利转移之前可以撤销赠与。(江跃中)