

为多拿动迁利益 儿子忽悠父母

法律援助故事



潘老先生和老伴的户口多年前迁到了儿子承租的公房处，这是儿子的要求，为了多分动迁利益。儿子说了，反正只要是按户口分，该老两口拿的一分都不会少，潘老先生夫妇对此当然很高兴。但真的拆迁来了，就是另外一番光景了。

这套公房被列入拆迁范围后，

动迁单位常来商谈，但儿子却做了钉子户，在规定的期限内，并没与动迁单位签订拆迁补偿安置协议。按当时的规定，动迁单位申请裁决，区住房保障和房屋管理局作出《房屋拆迁补偿裁决书》，裁决书核定了该户在册户籍3人，即儿子、潘老先生和老伴，因潘老先生和老伴曾在沪他处获得房屋拆迁补偿，故不作为安置人口，核定的安置人口仅为承租人儿子一人。之后，经儿子与动迁单位继续协商，双方签订了《上海市城市居住房屋拆迁补偿安置协议》，约定安置人口为儿子、儿媳和潘老先生夫妇，安置人口人均住房建筑面积

不足一定平方米有相应的补偿款，以补偿款选购两套房屋。之后，儿子领取了剩余的补偿款，并将两套安置房中的一套登记在他名下，另一套登记在妻子名下。其中一套登记在儿子名下的安置房现由潘老先生夫妇居住，老两口向儿子提出，要把这套房房的产权登记在他们名下。但儿子称，按《房屋拆迁补偿裁决书》，潘老先生夫妇不属安置人口，后为选购安置房所需，才在《上海市城市居住房屋拆迁补偿安置协议》中将他们列为安置人口，他们不享有拆迁补偿利益。无奈之下，老夫妻俩将儿子告上法庭，要求确认用补偿款选购目

前登记在儿子名下的房屋归其所有。

本案中，虽然相关部门曾作出《房屋拆迁补偿裁决书》，但在行政裁决之后，经协商，潘老先生的儿子作为承租人与动迁单位签订了《上海市城市居住房屋拆迁补偿安置协议》，并按该协议取得了相应补偿利益，可以确认儿子与动迁单位签订的《上海市城市居住房屋拆迁补偿安置协议》是该户取得拆迁补偿的依据。根据该生效协议，潘老先生夫妇被认定为安置对象，且该户因安置人口人均住房居住面积不足一定平方米而获得补偿，说明对该户的拆迁补偿以安置人口作为计算依据，

因此潘老先生和老伴应属拆迁补偿对象。儿子关于协议中将潘老先生夫妇作为安置人口是选购安置房所需，对安置对象的认定应以裁决书认定为依据的抗辩理由，缺乏事实和法律依据，不应得到法院的采信。

法院采纳了我方的观点，判决支持了潘老先生和老伴的诉讼请求。

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

小杨和小辛是相亲认识的，婚后生有一女。小杨家庭经济殷实，父母是生意人，对小辛很好，把她当女儿对待。小辛父母经常在亲友面前炫耀女儿嫁了个好人家。但天有不测风云，就在小辛女儿三岁那年，公公投资失败，为还债，只得将家里另一套房做了抵押。此事一家人都瞒着小辛，直到小辛无意中从邻居口中得知，不由怨恨小杨。而真正导致小辛提出离婚，是由3万元借款引发的。原来小杨曾向岳母借了3万元，本来承诺一个月归还，现在已过去好几个月了，小杨仍没有还钱的意思。岳母不好意思催女婿，只好经常打电话给女儿。其实从去年开始，小杨就以与表弟做生意之名，向小辛陆续借了2万元，在已无力偿还的情况下，小杨又向小辛的姑姑借了1万元。旧债没还又添新债，小辛一气之下跑回娘家，不久便去法院起诉离婚。

小杨解释，借这3万元是为了保护妻女的安全。我听了一头雾水。原来，小辛曾做过保险代理，在工作中曾与某客户有暧昧关系，结果差点惹来大事。小辛辩解称，当时为了多赚点钱，没有妥善处理与客户的关系，当察觉客户有非礼言语时，就停止了与对方的联系。然而麻烦接踵而来。没多久，她发现被一伙人盯梢，而且一盯就是三、四个月，令小夫妻俩人及家人终日提心吊胆。小杨出资请了私家侦探，对这伙人进行了调查，发现他们的背后正是之前与妻子有暧昧关系的客户。客户曾提议要与小辛单独见面以了结此事，被小辛拒绝。对方又以手中握有与小辛暧昧对话的电话录音、短信等证据，向小辛勒索40万元，否则就要公布于众。为息事宁人，小辛的公公付给对方36万元了断。

我对出钱解决此事的做法并不赞同。这完全是敲诈勒索的犯罪行为，为什么不报警？小辛解释：一是公公怕家丑外扬；二是报警后只是暂时解决，怕留下后患。我又责问小辛道：公公拿出那么多钱来解决由你惹来的麻烦，你应该感恩图报，为什么还要离婚？小辛顿时无语。一旁的小杨语带哽咽地表示对妻子感情很深，之前对她隐瞒家中经济情况也是怕增加她的压力，而且女儿还小，不希望孩子在不完美的家庭环境中成长。

我问小辛对小杨是否还有感情，她没有正面回答，只是不断哭泣。与

小杨单独交流时，我才得知小辛是迫于父母的压力才提出离婚，因为上法院起诉离婚的诉状内容和签名，都是她父亲一人所为。这时我才明白了小辛离婚的原因。我告诉小辛，自己的婚姻自己做主，父母不能干涉女儿的婚姻，更不能包办代替强迫女儿离婚。与此同时，做人不能太势利，一家人团结一致、共渡难关才是该做的事。

我也劝小杨应该尽快把钱还给岳母。小杨接受我的建议，表态会尽快将3万元还清，当场写下还款计划，并对小辛作了承诺，希望小辛能回心转意。小辛当场没有表态，但与最初进门时咄咄逼人的态度已有改观。我理解她，因为她还必须跟父母沟通。当晚小杨打来电话，告诉我妻子已经回家，一切会好起来的。

人民调解员 **青云**

【律师点评】

了解了整个纠纷的来龙去脉，我最想对小辛说的是：“我的婚姻，我作主。”

这里我们来谈一下与本次纠纷有关的法律知识。纠纷中提到了一件事，小辛向法院提起离婚诉讼的民事起诉状中签名是由小辛父亲所书。《民事诉讼法》规定，起诉应当向人民法院递交起诉状，并按照被告人数提出副本。书写起诉状确有困难的，可以口头起诉，由人民法院记入笔录，并告知对方当事人。《最高人民法院关于人民法院登记立案若干问题的规定》规定，当事人提出起诉、自诉的，委托起诉或者代为起诉的，应当提交授权委托书、代理人身份证明、代为告人身份证明等相关材料。《上海市高级人民法院关于进一步加强和改进立案工作的意见》对口头起诉规定，原告本人不能书写起诉状，且委托他人代写确有困难的，可以口头起诉，由立案法官询问情况后，根据当事人的诉讼请求制作起诉笔录，予以宣读并交其签名确认。虽然在上述规定中，没有明确规定起诉状必须由原告本人亲笔签名，但在审判实践中，离婚诉讼一般要求起诉状应由原告本人亲笔签署。如原告本人为无民事行为能力或限制民事行为能力人，可由原告法定代理人代理。

小辛父母强迫其离婚一事，《婚姻法》明确规定，禁止包办、买卖婚姻和其他干涉婚姻自由的行为。由此可见，小辛父母违反了婚姻自由原则，对女儿的婚姻过度干涉。就结婚、离婚而言，在法律规定的范围内，由男女双方自主决定，不应受他人干涉。

马海燕 律师

谁是离婚背后的推手



律师手记

吴阿姨是标准的贤妻良母，能做一手好菜，在整个小区都有名。但就是这样一个好阿姨，却和儿媳的关系处不好。儿子没结婚前，吴阿姨急，天天催不说，还逼儿子每周末去相亲。但儿子真有了女朋友，吴阿姨却高兴不起来。这个女孩子第一次上门，眼里就好像只有儿子，叫了声阿姨叔叔后，就去了儿子的房间，吃饭都是叫了好几声才出来，碗筷也不拿，吃完饭又回儿子房间，饭桌也不收拾。但没办法，儿子喜欢。

两人婚后，按吴阿姨的想法，反正这个儿媳我不同意，你们非要结婚，就自己管自己。但儿子、儿媳提出上班不方便，希望和父母住一起。因为都结婚了，吴阿姨也只有认这个儿媳了。住一起一

开始还没什么大问题，有了孙女后，婆媳矛盾开始激化。儿媳是外地人，和吴阿姨的生活习惯截然不同，对孙女的抚养、教育，两个人的观点和做法也是大相径庭。儿媳最初就只是和儿子抱怨一下，发展到后来，还会和吴阿姨吵。有一次，因一件小事，两人争执时，儿媳竟然推了吴阿姨，导致吴阿姨脚踝受伤。

这样的日子，吴阿姨实在过不下去，觉得自己和老伴两个人住蛮好，有了儿媳，虽然三代同堂，但这天天吵，谁也受不了。于是，她和老伴提出让儿子、儿媳还有孙女搬出去住。儿子呢，不置可否，没想到儿媳不同意，她说她的户口虽然还没迁到上海，但她已经和儿子结婚了，而且她女儿的户口也在这套房里，所以她对这套房是有居住权的。吴阿姨觉得这个儿媳不简单，更加坚定要把他们赶走的决心，可儿媳比她还坚持。

没办法，吴阿姨只好求助于法律，找到我们作为她的代理人。听了吴阿姨的讲述，我们根据情况，撰写了起诉状，将儿子一家三口告上法庭，要求判决他们三人迁出现在所居住的房屋。

庭审中，我们提出，儿子一家三口所居住的房屋，为登记在吴阿姨名下的产权房。房屋来源与儿子一家三口无关，系吴阿姨和老伴用夫妻共同财产所购买的产权房。基于与儿子的母子之情，吴阿姨才同意儿子一家三口在该房屋处居住生活。但由于与儿媳生活习惯等各方面的差异，导致矛盾冲突不断，并威胁到吴阿姨的身体健康，吴阿姨无法再与儿子一家三口共同居住下去。

在法院的主持下，本案以调解结案，吴阿姨与儿子一家三口达成了调解协议，儿子一家三口在期限内携个人物品迁出吴阿姨名下的这套房屋。 **范晓杭** 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)

这笔税费该由谁承担

姜老伯夫妇用老房动迁款买了套商品房，产权登记在他们老夫妻俩名下。老伴过世后，子女没提出要继承房产。今年初，姜老伯想把这套房卖了。子女就去公证处办了放弃继承的手续，房屋产权登记在姜老伯一人名下。拿到产权证后，姜老伯去中介挂牌。姜老伯名下还有一套房产，如出售这套房，要缴一笔不菲的税费。挂牌时，姜老

伯和中介明确说明了这点。经一家中介居间，姜老伯先和家签订了居间协议，没多久签订了《上海市房地产买卖合同》。审税时，下家提出《上海市房地产买卖合同》中有一条约定“甲、乙双方应按国家及本市的有关规定缴纳税、费”，双方的税费应各自承担。事实上，双方在签居间合同时就说，合同中约定的价格是姜老伯的到

手价，所有税费由下家承担。但下家说应该以买卖合同为准。

听了姜老伯的讲述，侯毅律师分析说，买卖合同中的条款只是对买卖双方所负纳税义务的约定，并非是对税费最终承担的约定。在买卖合同对税费承担没有新的约定之情况下，通常应依据居间协议的约定，认定房屋交易所需的税费应由买受方承担。 **江跃中**