

# 老人房屋被儿子前女友占据 20余年后终于房归原主

## 一场恋情引发的霸占

24年前,李大爷的儿子小李(化名)与梁女士(化名)确立恋爱关系后同居,两人居住于李大爷名下的房子内。眼看儿子大龄,好不容易谈成了,李大爷喜不自胜,便也没有多说什么,自己与老伴搬到别处居住。

谁知,2年后,小李不打招呼便南下经商,果断结束了和梁女士的同居关系,至今也没露面。梁女士于是一直住在李大爷的房子里,声称自己在恋爱期间将自己仅有的房子卖了给小李经商,其至今未还钱,自己现在无处可去。

2018年,李大爷无奈只能将梁女士诉至法院。法院经审理后判决梁女士于判决生效之日起六十日内迁出涉案房屋。

## 执行法官多次协调未果

然而,官司赢了,房子却仍被占着。

2019年,李大爷向金山法院执行局申请执行。承办人孙强第一时间主动与梁女士电话约谈,并上门走访。

为方便儿子谈恋爱,夫妻俩主动让出房屋。怎料儿子一走了之,女方却“鸠占鹊巢”。一晃20余年过去,房主熬成了耄耋老人,女方也逾花甲之年,执行法官该如何“出手”?

8月1日上午临近40℃的高温,李大爷(化名)在陈宝勇法官的搀扶下,一步步爬上6楼,来到他阔别已久的老屋。屋子杂乱不堪,李大爷环顾四周感慨万千,“已经20多年了,我终于要回来了……”

“大爷,这是被被执行人交还过来的钥匙,您拿好,后期记得换把锁。”李大爷接过钥匙,用力地握了握法官的手,真挚地表达感谢。

年过六旬的梁女士坚决表示:“我是不会搬的!”孙强环顾四周,见房间颇为杂乱,看得出梁女士的日子过得并不舒心,“且不说这房子是不是你的,6楼恐怕也不适合养老吧……”这话戳痛了梁女士的痛点。

“法官啊,我把唯一的房子卖了给他儿子经商,现在被抛弃,无依无靠,身体也不好,又没有经济来源,你让我搬了去哪里啊……”梁女士向法官大吐“苦水”。“那你也不能一直占着老先生的房子啊,和他儿子的经济纠纷

可以另行通过诉讼途径解决,这是两码事。”孙强向她依法释明,希望其能主动配合履行生效判决确定的义务。

梁女士却一意孤行,“你们要保障我的居住权益,现在我没有地方住,如果你们要我搬,就必须给我找住处或者申请廉租房!”事后,孙强仔细查阅了司法救助等相关规定,发现梁女士并不符合相关情形。

“我儿子的债务我愿意替他,我只要求她搬离住处!”李大爷表示。可是20余年前的

数万元如今该怎么算呢?这既是一笔情感账,也是一笔经济账,双方矛盾激烈,迟迟无法达成一致意见。

## 融情于法双方和解

接着,执行法官陈宝勇接待了80多岁的李大爷夫妇,就本案的实际执行情况予以沟通,“老人家,我知道你们着急,但是从法院的角度我们不能直接粗暴地把她赶出去,她也是个老人,也要考虑她的养老问题……”陈宝勇努力安抚老人的情绪,努力寻找双方利益的平衡点,后期全程参与本案的执行过程。

在充分了解双方当事人财产状况、生活情况及各自诉求后,金山法院的执行法官坚持不懈地对双方分别进行耐心细致的调解工作,促使双方最终达成和解。李大爷给予梁女士十余万元的补偿款,作为梁女士当年出钱给李大爷儿子经商的补偿,梁女士则同意限期搬离房屋。

本报通讯员 姚佳颖 陆焯波  
记者 屠瑜

本报讯(特约通讯员 宋严 记者 江跃中)粗心少年急着吃饭忘锁车,“夜骑男”“骑驴找马”顺手牵羊,一个月内竟连“牵”3辆价值不菲的自行车。近日,普陀警方经缜密侦查,迅速侦破一系列盗窃自行车案件,并为报警人追回价值近2万元的被盗自行车。目前,涉案人员已被警方依法采取刑事强制措施。

7月26日凌晨1时许,高中生小王在父亲陪同下,来到普陀公安分局长征派出所报案,他的一辆价值近2万元的自行车被盗了。7月25日晚上10时许,小王和同学下课后来到了中江路怒江北路路口附近的一家快餐店用餐,由于早过了饭点,饥肠辘辘的小王随手将未锁的自行车停在路口,便匆匆跑进快餐店和同学一起吃饭。孰知,深夜11时30分许,吃完饭的小王发现自己的自行车消失不见了。

民警立即开展调查。通过现场走访,结合公共视频,民警很快发现男子陈某在小王停车后不久,骑车路过中江路怒江北路路口,随后将自己的车停在一旁,把小王未上锁的自行车推走了。一路循线追踪,民警发现陈某最后将小王的自行车

推到了梅川路某市场门口的非机动车停车区域,还锁上了自己的锁,民警随即找到了小王被盗的自行车。

7月28日上午,在金沙江路某小区内,民警将涉嫌盗窃小王自行车的陈某抓获,并在其住处附近找到另外两辆其所盗窃而来的自行车。

到案后,陈某如实向民警供述了自己盗窃小王同学以及当月分别在安化路、金沙江路上盗窃另外两辆自行车的犯罪事实。据陈某交代,他是一名夜骑爱好者,用他自己的话讲,自行车的好坏,他一眼就能看出来。7月25日深夜11时许,夜骑路过中江路怒江北路路口的陈某偶然看到小王未上锁的自行车,好奇地上前拎了一下,立即判断出这是一辆价值不菲的好车,顿时起了贼心。

夜黑风高,见四下无人,陈某便将自己的车锁在一旁,试图将小王的车骑走,结果发现轮胎气压不足,只得将车推至不远处的另一个非机动车停车场,用随身携带的另一把锁,将小王的车锁住后,返回作案现场,骑着车回家。岂料,陈某还未来得及返回取车,民警已经找上了门。

## 行骗同事藏匿三月 被民警三天内抓回

本报讯(通讯员 吴强 记者 袁玮)“原本我都不抱什么希望了,现在我终于亲身体会了什么是人民警察为人民。”8月10日上午,市民李先生带着两面锦旗来到徐汇公安分局湖南路派出所,一面送给派出所,一面他要亲手送给两位帮助他破案追赃的办案民警俞晨和徐枫。

6月27日,李先生到派出所报案称被人诈骗。今年3月底时他在与同事朱某聊天时透露,想给自己即将上大学的儿子购买手机和电脑。没过多久,朱某就主动称自己有渠道可以帮忙代购,在一番花言巧语和实惠的价格面前,原本有些顾虑的李先生最终还是被打动了,先后3次转账共计7000余元。之后,由于疫情原因,两人就再未见过一次面。直到今年6月,李先生电话被拉黑,微信联系朱某未果,才发现自己受骗上当。

接报案件后民警徐枫迅速开展调查,联想到朱某是李先生的同事,于是便走访

了其所在单位。经了解,朱某是该公司招聘的临时工,疫情过后便已离职。6月29日,根据该公司人事部门配合提供的信息,民警通过排摸最终在闵行一小区内将嫌疑人朱某抓获。

到案后,朱某对自己犯罪行为供认不讳。他坦言因自己平时生活花销大手大脚导致入不敷出,在与李先生共事期间,得知对方想买手机和电脑的想法后,他就动起了歪脑筋,谎称有特殊渠道能以优惠价格买到苹果手机,还把自已买的手机照片发给李先生博取信任,骗得5000元后,赃款全部被其挥霍一空。之后,朱某又以付尾款为借口,先后两次让李先生转账共计2000余元,得手后便辞职回了老家,直到今年6月底他回到上海后被民警抓获。经民警劝说,朱某表示愿意退还诈骗所得钱款。

目前,犯罪嫌疑人朱某因涉嫌诈骗罪已被依法刑事拘留,案件仍在进一步调查中。

## 夜骑男「骑驴找马」 一月连盗三辆高端自行车

## 征收故事

章女士的母亲留下的公房被征收了,因协商分割征收补偿利益不成,她和妹妹章某最终通过诉讼解决纠纷。虽然章女士之前享受过房屋拆迁补偿利益,但依然作为同住人身份获得了房屋征收补偿利益。

章女士和章某为同胞姐妹关系,其父母在上海有一套承租公房(以下简称系争房屋),承租人为章母,章女士姐妹俩均在系争房屋出生长大。1986年,章女士婚后从系争房屋搬出,但其本人户口一直留在系争房屋内。1995年,章女士夫妇在上海他处购买了一套商品房,产权登记在其夫妇二人名下。1997年,该房屋因上海重大市政工程被拆迁,章女士夫妇作为被安置人获得了15余万元的动迁补偿款,章女士夫妇用该笔款项购买了新的产权房。1988年,章某和江苏宜兴的谭某结婚,在宜兴安家落户。1998年,章某和谭某离婚后户口从宜兴迁入系争房屋,次年章

## 姐姐享受过动迁安置,还能获征收补偿吗?

某回到上海入住系争房屋,2008年章某再婚后搬出系争房屋。2008年5月以后系争房屋一直被章某对外出租。章女士父母去世后,系争房屋的承租人一直没有变更。

2020年3月,系争房屋被纳入征收范围,征收时系房屋登记有章女士和章某二人的户口。在确定该户签约代表身份时姐妹俩互不相让,最后征收部门让姐妹俩共同代表该户签约。2020年4月28日,章女士和章某和征收部门签订了房屋征收补偿协议,该户选择了货币补偿安置,拟获得房屋征收补偿款共计612万余元。在协商征收补偿款分配时,章某认为姐姐章女士作为房屋拆迁安置对象已享受过房屋拆迁补偿利益,应属于享受过房屋拆迁补偿,根据相关政策和法律规定,章女士已不符合公房同住人认定中“他处无房”的要求,不能被认定为同住人,无权享受系争房屋征收补偿利益,认为系争房屋全部征收补偿款都应属于自己一人所

有。在征收部门组织的调解过程中,章某最终同意给章女士60万元,再也不肯让步。

章女士找到我们咨询。我们给她梳理分析本案,认为本案争议焦点在于公有房屋征收过程中,户内人员之前在他处私有房屋拆迁中获得过拆迁补偿利益是否属于他处有房的情形。根据上海法院的司法裁判口径和大量的相关案例,我们认为章女士应当被认定为系争房屋同住人,本案系争房屋征收补偿利益应当在章氏姐妹之间均等分割。私房拆迁补偿,是对房屋价值本身的替代补偿,并附之以政府附加的福利待遇,其主要内容是房屋价值补偿,被安置人应获利益的主要权源为所有权,故基于产权人身份而在他处获得的拆迁补偿利益一般不应被认定为享受过福利性质房屋。而作为非产权人在他人所有的私房拆迁过程中被明确为被安置对象,享受了住房福利,则应认定其已享受过相应拆迁补偿。章女士为私

房产权人,因此章女士享受过的动迁安置不视为享受过福利性房屋,不影响其参与系争房屋征收补偿利益的分配。后章女士委托我们代理起诉维权。案件走向和判决结果符合我们之前的分析和预测,法院认定章女士作为私房产权人在私房拆迁中所获得的拆迁利益不能视为享受过住房福利,该情形不影响章女士系争房屋的同住人身份。据此,法院判决系争房屋征收补偿利益在原告和被告之间均等分配。

上海方洛律师事务所(23101201010282341)

韩迎春律师执业证号(13101200711142563)

每周六、周日(下午1时到下午6时)为固定接待免费咨询时间,其他时间当面咨询需提前预约 电话:4009204546

地址:普陀区常德路1211号宝华大厦1606室(轨交7号线、13号线长寿路站,6号口出来即到)