

老洋房涉三代21人,征收款怎分?

面对错综复杂的家庭内部关系,法院成功解决分割纠纷

一幢有着70余年历史的老洋房里,住着一个大家族,涉及三代21名权利人。历史久远的房屋征收,牵涉诸多历史遗留问题和错综复杂的家庭内部关系,法院该如何明确签约权利人?又将如何化解彼此间的矛盾呢?近日,上海铁路运输法院(以下简称上铁法院)成功化解原告王某平等4人诉被告某区房管局请求确认房屋征收补偿协议无效一案,也一并解决了21名权利人的复杂征收补偿利益分割纠纷。

老洋房应归属谁

王某某与第一任妻子共生育6个子女。后王某某与第二任妻子冯某某于1945年结婚,共生育4个子女,即本案4原告。1949年,王某某(4原告的父亲)购入上海某处房产。

经过数十年变迁,如今,王某某的后代子孙分布在境外与国内多个省份,除原告外,还有17名继承人需要追加为第三人。1990年,冯某某领取的国有土地使用权证载明,使用

权人为冯某某。2021年,因涉案房屋被征收,4原告与17名第三人,共同与被告某区房管局签订被征收补偿协议,选择货币安置。后因利益纠葛,4原告诉至上铁法院。

4原告诉称,涉案房屋国有土地使用权人为冯某某一人,因冯某某仅生育4原告,所以涉案房屋的权利人仅为4原告,17名第三人参与签约系签约主体错误,请求判决确认被征收补偿协议无效,并由区房管局对4原告重新安置补偿。

被告和第三人则认为,涉案房屋应为王某某与冯某某的夫妻共同财产,1990年国有土地使用权证登记为冯某某,系因当时王某某已去世,并不代表涉案房屋权利人仅为冯某某。被征收补偿协议签约主体适当,符合法律法规规定,合法有效。

多方查证寻证据

经过庭前会议,合议庭精准把握该案的争议焦点是涉案房屋权利归属。

面对房屋原买受人和多名知情人均已去世,相关法律法规和职能部门几经变更的现实困难,合议庭以1949年的土地所有权状和1990年的国有土地使用权证为原点,前往该区档案馆、区自然资源确权登记中心、区房地产测绘中心多方查证,调阅该地址1949年前的户籍档案、国有土地使用权证和测绘报告的文件袋材料,找到了4原告在2009年申请房屋测绘时提交的某区房管局权属证明,为最终确认被征收房屋权属增加了有力依据。而在档案馆查找到的带有明确年龄的户籍档案,更是成为后续调解工作中的关键证据。

终达成调解协议

在随后的调解中,主审法官向各方当事人出示了法院调取的几份关键证据,同时点出该户家庭成员众多,协议如果无效,所有权利人重新签约可能性较小,并有可能由此引发巨大的利益损失,引导各方当事人回归理性判断,消除对立,寻求共同利益最大化。

经过法官的充分释明,原告和第三人考虑到潜在的诉讼风险和巨大的经济损失,决定就征收补偿利益分配重新召开家庭会议,不再追求协议无效的结果。

审理中,因陆续追加人员、域外委托公证认证、调查取证等已占用相当一部分审理期限,为及时保障当事人的诉讼权益,合议庭抓紧时间安排了开庭。同时,庭审结束后,合议庭再次利用各方当事人面对面的机会,以事实和法律为依据,组织原、被告及第三人进行调解。经多番协调,4原告和17名第三人,最终就征收补偿利益的分配达成调解协议,并撤诉。

结案后,合议庭并未就此止步,而是与被告沟通,督促加快该户补偿款的发放审核,将征收补偿款及时发放到当事人手中。之后,原告通过12368发来感谢信,称赞法院“想人民之所想、急人民之所急,使被征收人利益得到了及时到位的保护,向人民好法官致敬!”

本报通讯员 黄诗原 陶韬 记者 江跃中

“教培销售”私自收款,背后有啥猫腻

“少年儿童学兴趣,成人自学考学历。老人学习新媒体,考试培训加把力!”……他们是教培机构经理或销售,无论线上线下,总是笑脸相迎舌灿莲花给足优惠,家长为了孩子一掷千金也只能咬牙说“不贵”。然而当培训机构销售人员推销课程,和消费者一番切磋,临到付钱时,提供的却是自己的私人收款渠道。为了糊弄消费者和公司,这些销售可谓是花招百出,防不胜防。日前,虹口区人民检察院就审理了一系列类似案件。

假扮老师粉墨登场悄悄办理分期付款

易某某担任上海某一对一线上培训公司销售顾问。在向家长推销课程时,他称在他那里报课可以享受多赠送课时或能够打折购课等优惠,他先后用自己的私人支付宝及微信收取了18名学生家长18.8万余元课程费用,但未上交公司,钱款都被他拿去开销以及还债。为了糊弄家长,易某某想出无数花招应对:当家长催促课时到账时,易某某会说“后台数据比较滞后,实际课时已经增加了”,并以正式上课的名义安排孩子多次去上试听课;要是家长实在催得紧,易某某则会用“调试设备”等名义向同事借直播间,自己假扮老师给孩子授课;而实在糊弄不过去时,易某某才会向公司后台申请购买课程,但却悄悄替家长申请分期付款,以便前期只付一小部分钱。纸终究包不住火,后公司屡遭家长投

诉,不仅要兑现易某某许诺的各种过度优惠,还要赔付家长课时,蒙受巨大损失。虹口区检察院审理本案后认为,易某某的行为已经构成职务侵占罪。最终,经虹口区检察院提起公诉,法院以职务侵占罪对易某某判处有期徒刑,并追缴涉案赃款。

不用考试就拿学历? 签了合同万事大吉?

何某某在A成人教育公司做课程顾问,2个月离职,继续在另一家成人教育B公司兼职。离职后何某某仍继续向学生及家长推荐专升本报名,称可以帮助学生办理专升本学历全托,交钱可以直接领本科毕业证,或者称他能帮忙办理转校去更容易通过考试的学校就读,后用私人支付宝或微信收取学生的学费用来归还赌债。直至案发,何某某共骗取7名学生和家长9.2万余元。而何某某在帮人办理学历教育报名时,总会像模像样地拿出合同和学生签

务协议。经鉴定,这些合同均为B公司的正式合同,但公司表示平时合同都是随便提供给销售用的,对这些协议的签订均不知情。虹口区检察院审查本案后认为,被骗的学生及家长交付钱款都是基于培训合同的存在,而何某某因欠有大额赌债,诈骗故意在收取培训费用前已经产生,经综合考虑,何某某与A、B公司的劳动关系以及犯罪事实,最终以合同诈骗罪对何某某提起公诉,后法院以合同诈骗罪对何某某判处有期徒刑,并追缴赃款发还被害人。

修改数据遮掩公司一定靠谱?

王某原来是上海某少儿体育培训公司总监,而在家长为孩子报培训班时,王某使用自己的个人支付宝账户让家长付款或者自己的POS机让家长刷卡收取学费,但收费后并未向公司缴费,而是私下里利用自己的管理权限偷偷去公司网络后台修改课程数据,共侵占学费40万元,这些钱款全部被王某用于个人消费,装修房子或者还债,还投资了进口牛肉的生意。

事情败露后,王某又偷偷从公司网站上删除了这些造假数据。最终,虹口区检察院以职务侵占罪对王某提起公诉。后王某认罪认罚并退回全部赃款,法院以职务侵占罪对王某判处有期徒刑,将赃款全部发还培训公司。

本报通讯员 王晓阳 记者 袁玮

本报讯(特约通讯员 张嘉煜 记者 孙云)一名女子贪图小利,利用超市防范漏洞,先后五次在购物时将价格较高的商品装进自己随身携带的小包里,只拿出购物篮里的蔬菜结账。她以为自己可以瞒天过海,殊不知早已被监控探头拍个清清楚楚。近日,松江公安分局车墩派出所侦破了这起连环盗窃案,犯罪嫌疑人徐某被依法采取刑事强制措施。

近日,车墩派出所接辖区某超市店员报警,称他们在店内抓到一个小偷。民警赶赴现场处置了解到,女子徐某当天在超市内选购了五花肉、排骨、蛭子、巧克力和蔬菜等商品,但是,她趁四下无人时,将蔬菜以外的商品全部装入自己随身携带的粉色布袋内,购物篮里只放了蔬菜,然后,镇定自若地拿着蔬菜去结账,被店员发现异常。

经审讯,犯罪嫌疑人徐某交代,她在购物时发现一些顾客在经过超市门口的防盗门时,防盗门会发出警报声,但店员并不会拦下顾客检查,这让她动了贪便宜的歪脑筋。于是,再购物时她都会带上一个挎包和一个粉色小包,找一个比较隐蔽的地方,将价格较高的商品藏入粉色小包内。通过调阅公共视频,民警发现徐某已经以这一方式在超市行窃5次。

超市购物只挑蔬菜结账
一女子行窃五次被查获

征收故事

征收补偿款分割后能反悔吗?

金先生父母留下的公房被征收了。金先生、金某和周某就征收利益分配问题达成了协议,且已履行完毕。后周某反悔,把金先生和金某等告上了法院,周某自以为能胜诉的案子,结果却败诉了。

金先生和金某、金某某为同胞三兄弟,其父母在上海有一套公房(以下简称系争房屋),房屋承租人为金先生的父亲,金氏三兄弟均在系争房屋出生长大。1981年金先生在单位分得一套公房,房屋受配人为金先生和妻子刘女士二人。1984年金某和黃女士结婚,次年生有一女小金。1985年金某一家三口分得了一套福利公房。1985年金某某和周某结婚,次年生有一女小周。1988年周某的单位为其一

家三口分配了一套公房,不久金某某将其获得的福利公房对外出售,其一家三口一直居住在系争房屋。1996年,金先生一家和金某一家的户口分别从各自的福利分房处迁回系争房屋。因金某某一家三口陪伴年迈的父母居住多年,后经大家庭内部协商一致同意后,系争房屋承租人变更为周某。2000年前后,金先生的父母先后因病去世。2002年金某某在上海他处购买了商品房,金某某和小周的户口从系争房屋迁出,周某的户口一直留在系争房屋。

2020年3月,系争房屋被纳入征收范围。同年4月21日,金某作为承租人和征收部门签订了房屋征收补偿协议,拟获得房屋征收补偿款共计7541281.46元。征收时系争房屋登

记有金先生夫妇、金某一家三口和周某共计6个人的户口。在征收过程中,金氏三兄弟之间经过多轮协商,最终确定的分配方案是:金某某一家分得征收补偿款中的40%份额,金先生和金某两家各获得30%份额。2021年2月21日,周某领取征收房屋征收补偿款后向金先生和金某银行账户分别汇入2262384.4元。在长达数月的协商过程中,金某某夫妇和金先生、金某之间有多次微信协商过程的聊天记录。

2021年4月,金某某突然致电金先生和金某,要求重新分配征收补偿款。电话中,金某某莫名其妙地说,转账给二人的款项只是让其暂时保存,三个家庭之间没有签订任何书面分配协议,所以要进行分

配,表示自己愿意给金先生和金某两家各自五十万元,其余款项均属于自己一家所有。在遭到金先生和金某拒绝后,金某某的妻子周某把金先生、金某等户籍在册人员告上了法院,要求全部征收补偿利益归于原告周某一人所有。

金先生和金某找到我们咨询。我们分析梳理本案,认为本案各方就征收补偿款的分配方案已达成协议,且协议已经履行完毕,该家庭协议应当得到遵守。虽然金先生和金某两家的户籍在册人员均享受过福利分房,不能被认定为同住人,但本案的关键在于,在征收过程中,金先生三兄弟之间以及金先生、金某和周某之间经过多次协商已经就征收补偿款分配达成口头协议,且周某

按照约定履行了协议,周某的汇款数额足以说明其是按照协议约定履行了给付义务。根据上海高级人民法院关于处理房屋动迁利益分割问题处理意见的相关规定,该家庭协议是当事人之间的真实意思表示,不违反法律和政策的规定,应当认定为合法有效。

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)