

遇旧改, 承租人张口索要2000万

法院调解助力北外滩旧改跑出加速度

本报讯 (通讯员 姜叶萌 记者 袁玮) 近期,虹口区法院执行裁判庭在受理和审查行政机关申请强制执行征收补偿决定案件中,将纠纷化解关口前移,帮助群众排忧解难,顺利调解促成多户居民签约,有力保障了北外滩116地块收尾工作顺利推进。

116街坊位于北外滩核心区域,街坊内房屋年代久远,空间狭小局促,没有独立厨卫设施,很多人家过着手拎马桶的日子。多年来,居民们最大的希望就是尽快旧改。因此116街坊旧改得到大部分居民赞同,截至今年3月初,签约率达99.25%。但剩余的6证(即6本公

房租用凭证)居民不同意征收、不签约,成为征收地块的收尾难题。

吴家姐弟三人从小在116街坊长大,父母去世后,老房现由小弟一家实际居住。老房旧改,这个“蛋糕”如何分配?姐弟三人各有想法,大姐认为自己是公房承租人,姐弟三人应当平均分配利益。二弟认为,女儿出嫁从夫,大姐应当少分。小弟认为,大姐出嫁后在婆家已有过分房,户口之前也从老房里迁出了,只因多年前做生意赔了房子,才又将户口重新挂回老房里,大姐应该少分,且二哥的单位也分过房子,只有自己从小到大、结婚生子都住在老房,

经济条件不好,应该多分补偿。

征收启动后,吴家姐弟始终无法就利益分配达成一致,对该户的征收陷入了僵局。征收部门只得向虹口法院申请强制执行。执行裁判庭庭长林彬认为,问题的症结在于家庭内部对旧改利益分配不能达成一致,于是决定提前介入家庭内部矛盾化解。林彬有针对性地引导三人减少分歧。“小弟,如果你一直不肯走,等法院强制执行,征收奖励费就少了,‘蛋糕’变小损失的是家庭整体利益。”“大姐,你虽是名义上的承租人,但是‘大蛋糕’不是一人独享,对自家兄弟是不是应该适当照

顾一下?”林彬先是着重解读征收补偿的相关政策规定,劝导吴家姐弟尽早签订征收补偿协议,以免利益受损,而后耐心做好家庭内部矛盾的化解工作。经过努力,最终促成该户达成征收补偿款的内部分配协议。

父辈去世后,老王成了116街坊某公房的承租人。老王想通过这次旧改补偿大赚一笔,所以一直对征收房屋方案不满意,狮子大开口要补偿2000万元,否则不签约。几经协商无果,征收部门向虹口法院申请强制执行。承办法官黄宇蛟问老王2000万元是怎么算出来的?老王支支吾吾说不出理由。“补偿方案

都是公平、公开、透明的,现在99%以上的居民都搬走了,一旦法院准许强制执行,征收补偿奖励金就没了,你能拿到的利益只能再做减法,相关的法律后果也要自己承担。”

随着黄宇蛟进一步释明征收补偿政策和相关法律规定,老王态度明显出现松动。凭借多年的办案经验,黄法官感觉这户人家是可以谈下来的,于是谈话结束后,立即联系征收单位,督促经办人及时跟进,找老王再谈一次。第二天,意识到不可能靠做“钉子户”索要额外利益的老王主动签约,该户的征收顺利完成。(以上当事人名字均系化名)

啥也不用干, 花钱就能拿到证书?

培训机构竟然承诺报考资格证书全过程无需本人参与,交钱就能“包过”?警方提醒:这是考证骗局,千万不可轻信!

近日,奉贤公安分局新寺派出所接到市反诈中心指令:家住奉贤区柘林镇新寺社区南胜村的居民陈女士可能遭遇电信网络诈骗。新寺派出所民警立即电话联系陈女士,叮嘱她在民警到达之前,切勿做出转账、泄露验证码等行为,同时分秒必争赶往现场。

经了解,陈女士因工作需要报

考化学分析师资格证,在网上搜索相关报考资料时,某培训机构自称全托管业务办理,不限学历,不用本人学习或参与考试,一定“包过”,15-20天就能拿到证书,机构现推出特价活动,1200元就能拿到国家认可的化学分析师资格证,100%官网可查。

民警听完陈女士描述,判断这是一起电信诈骗,于是劝阻陈女士千万不要相信“天上掉馅饼”的事。不法分子利用受害人投机的心理,打着“包过”“托管”“无需本人参与”

的幌子骗取受害人的报名费。所谓“100%官网可查”往往是骗子模仿正规网站制作的虚假链接,被害人即使最后拿到了证书,也是假证书。在民警的分析劝导下,陈女士打消了报名“包过班”的念头,并将对方微信删除,决定凭自己实力考出资格证。

通讯员 周天琪
本报记者 潘高峰

【警方提醒】
欲速则不达。学习、考试是拿证书必须要经历的过程,切勿心存侥幸,心动至心思,最后反入骗局得不偿失。



孙绍波 画

【以案说法】

享受过福利分房能分征收补偿?

房产动迁

段先生父亲承租的公房被征收了。段先生户口虽登记在该房屋内,但因曾经享受过福利分房,对自己是否能分得征收补偿利益,段先生心里一点谱都没有。一次偶然的咨询后,他决定通过诉讼主张权利并最终得以胜诉。

段先生和段女士为同胞兄妹,其父母在上海有一套承租公房,登记使用面积为76平方米,房屋承租人为段先生的父亲。段先生兄妹二人在系争房屋出生长大。段先生的母亲于1980年亡故。1984年4月,段先生在其本人单位分得了一套面积为42.6平方米的福利公房,其和妻子、儿子为房屋受配人。1994年,段先生将该公房购买成产权房,产权登记在自己一人名下。分房时,段先生的户口从系争房屋迁入福利房内。1987年,段女士和胡某结婚,次年生有一子。1990年4月,段女士的户口从系争房屋迁入胡某家的公房内。1992年2月,胡某家的公房被拆迁,段女士一家三口被作为动迁安置人享受了拆迁安置,其一家三口分得了一套46平方米的动迁安置房。2001年,段女士家庭将动迁安置的公房购买成产权房,产权登记在胡某一人名下。因长期感情不睦,段某和胡某于

2003年3月协议离婚,离婚协议约定婚生子由胡某抚养,段某放弃了夫妻共有产权的房产份额。2003年5月,段女士的户口迁回系争房屋,之后段女士在系争房屋居住,直至房屋征收。2003年7月,段先生的户口迁入系争房屋,之后段先生未有在系争房屋实际居住。2004年10月,段先生的父亲因病去世,之后系争房屋的承租人未有变更。

2020年2月,系争房屋所在地块被纳入征收范围,同年3月26日,段女士代表该户和征收单位签订了房屋征收补偿协议,拟获得房屋征收补偿款共计1160万余元。在协商房屋征收补偿款的分配时,段女士一直坚称自己户口在系争房屋内且实际居住,他处无房,认为段先生享受过公房动迁福利,房屋征收补偿款应归属于自己所有。

段先生找到了我们咨询。我们给他梳理分析本案,认为系争房屋的征收补偿利益应当在段女士和段先生之间分配,且征收补偿款原则上应当在二人之间均等分割。首先,段先生和段女士均不是系争房屋同住人。段先生和段女士二人户口虽登记在系争房屋内,但二人享受过福利分房或公房动迁福利,从二人的福利房屋或享受动迁安置的具体情况看,均达到了当时的住房解困标准。根据上海市公房征收

补偿的相关政策规定,二人均不符合系争房屋同住人地位的要求,应当排除房屋同住人地位。段女士已享受过公房动迁福利,其离婚时放弃房屋产权份额的行为并不影响其享受过公房动迁福利的认定,其在系争房屋居住的事实无法改变其本人的非同住人地位。其次,户口在册人员均不符合同住人地位的情况下,房屋征收补偿利益应当在本户户籍在册人员之间分配。

后段先生委托我们代理起诉维权。案件的走向和判决结果符合我们之前的分析和预测。法院经审理后认为,鉴于原被告双方均享有福利分房的情况,本案无需再对同住人做出具体认定。系争房屋征收补偿利益应当在户口在册人员之间分配,考虑系争房屋来源、户口在册情况、房屋居住情况、补偿款数额等酌定判决原告分得征收补偿款560万元。案件以原告的胜诉而告终。

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)

婚姻家事

婚前房婚后加名, 离婚怎么分?

小刘婚前买的房,婚后在房产证上加了妻子小王的名字。后夫妻感情不睦,小王最终向法院提起离婚诉讼,要求按照夫妻共同财产分割房产的二分之一份额。

小刘为家里独生子,直到快四十岁了还没找到女朋友,父母为此非常着急。2016年初,家里居住的老公房拆迁了,分得一大一小两套动迁安置房,小房产权登记在父母和小刘三人名下,大房登记在小刘一人名下。2017年,小刘和小王结婚,大房成了二人的婚房。婚后前两年夫妻感情尚好,家庭关系也融洽。后经不住小王再三要求,在征求父母的意见后,小刘在大房的产权证上加上了小王的名字,产权变为小刘和小王二人共同共有。后小刘和小王因家庭琐事常争吵,2020年,小王向法院提起离婚诉讼,要求分割夫妻共有的房产,主张自己获得二分之一的产权份额。小刘认为房屋是自己的婚前财产,加上小王的名字是基于他们夫妻俩能相伴终生为前提,既然小王提出离婚,她就无权分割自己的婚前财产。

收到法院邮寄的诉讼材料后,小刘找到了我咨询。我给他梳理分析本案,认为一旦离婚,房子既不能按照夫妻共有财产均等分割,也不会按照小刘的婚前财产处理。离婚财产纠纷首先要搞清楚离婚时争议的房产到底是夫妻共同财产还是一方个人财产。如果是夫妻共同财产,那么夫妻双方享有同等权利,按照共同财产分割;如果是

夫妻一方个人财产,那么另一方不能要求分割。夫妻一方在婚前购买的房产,房产证仅登记夫妻一方的姓名,应属于夫妻一方个人所有的财产。如果在结婚后,夫妻一方应对方的要求去房产管理部门加上另一方的名字,视为一方自愿赠与房屋产权的行为,已经发生了变动房屋产权的法律效力,物权法明文规定:不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力。不动产登记具有公示公信的效力,也就是说原来一方名下的婚前房屋变更登记在夫妻双方名下后,房屋就从一方的婚前财产变为夫妻共同财产。虽然婚前房产婚后加名后属于夫妻共同房产,但与夫妻双方共同买房相比有很大差别。离婚分割时,并不代表可以简单机械进行对半分。婚前房产婚后加名的房产,在司法实践中,若婚前个人所有,且房屋是全款购买,配偶没有参与婚后还贷的,则加名配偶的份额一般在10%至30%之间确定。结合本案,房屋既不会认定为小刘的个人财产,又不会均等分割。

小刘委托我代理离婚诉讼。我方充分向法院陈述了房屋不能按夫妻共同财产均等分割的事实和理由。最终我的代理意见被采纳,法院综合考虑房屋来源、夫妻共同生活时间等因素,在判决双方离婚的同时,判决房屋产权归被告小刘所有,由被告支付给原告20%的房产份额的房屋折价款。

宋博律师
(执业证号13101200910483700)
咨询电话:021-61439858