

老夫妻为老房征收款闹上法庭

黄浦区法院调解结案,实现婚内分割部分夫妻财产

一对形同陌路的老年夫妻为了老房的征收补偿款而闹上法庭,在还没有离婚的情况下,能否在婚内分割部分夫妻财产呢?年近七旬的李女士,在律师的帮助和法官调解下,终于争取到属于自己的那份利益,“这笔养老备用金让我的晚年有了保障,非常感谢律师的辛苦付出!”李女士说。

2001年,夫妇俩购置了一套普陀区的房屋,2003年搬入新居。多年来,因为没有子女再加上夫妻感情日趋淡漠,李女士夫妇开始分房居住、分开吃饭。家庭开支主要靠李女士4000余元的养老金,王先生每月只拿出几百元。同时,李女士夫妇两人合计约100万元的存款,全部被王先生掌控。鉴于夫妻俩形同路人的现状,李女士对养老问题特别担忧,但每每谈及此事,丈夫总是回避。

的情况是,承租人是王先生,户口有李女士夫妇、王先生姐姐母女和王先生侄子共5人。

律师根据当事人的情况介绍,分析认为,李女士夫妇客观上形成了屋内分居的事实,其先生涉嫌婚内转移财产。律师为李女士分析了三种诉讼维权方法,一是起诉离婚,通过离婚析产来分割夫妻财产。方法二是起诉婚内析产,要求分割夫妻共同财产。还有一个方法是以共有物分割(征收补偿款)为案由,起诉主张李女士的个人征收补偿款。

鉴于被告存在转移财产的事实,律师建议在起诉同时,向法院申请财产保全。律师通过调查取证,确认老城厢房屋5位在册户籍人口的详情以及征收补偿协议和结算单。因为疫情导致诉前调解的过程非常漫长,其间,当事人的心情和心态发生较大的波动和变化,律师为此又做了大量工作。

有物分割,不涉及离婚,原告作为同住人享有征收补偿利益;其次,原告不想离婚,但其丈夫隐瞒征收补偿信息,意图转移侵吞原告的利益,原告起诉目的是为自己争取养老金;最后,原告的诉讼请求符合法律有关规定。

法官在庭审前几天再次与律师沟通,律师主动表示原告愿意适当让步,力争调解结案。经过律师与法官的沟通,基本达成调解方案。双方最终在法官调解下,以原告取得160万元(注明婚内个人财产)的条件,签署了调解协议。经过一年多的努力,两位律师为年近70岁的原告赢得了养老备用金,实现婚内对部分夫妻共同财产析产的目的。

丈夫回避养老问题

2021年底,李女士一脸愁容地来到上海恒业律师事务所寻求帮助。1990年6月,李女士与王先生结婚,婚后未生育。李女士夫妇婚后居住在原南市区老城厢石库门老房子里,李女士的户籍于1992年10月迁入老城厢房屋。

涉嫌婚内转移财产

2021年4月,老城厢房屋开始征收,但王先生拒绝向妻子李女士透露任何与之相关的信息,并称不会给李女士分毫利益。李女士知道

实现共同析产目的

今年初,审理此案的黄浦区法院法官建议李女士一方撤诉或直接起诉离婚,两位律师表示愿意全力配合法官促成调解结案。随后,律师提交了书面《起诉情况说明》,陈述起诉的背景、事实与理由以及相关法律规定。首先,起诉案由是共

本报记者 江跃中

借前夫之名买房,房子是我的吗?

努力奋斗的人们希望有个温暖的“港湾”,但有些人因政策限制或个人征信等原因不能按揭购房,为了达成目的,他们选择了“借名买房”,即以他人名义签订购房合同及银行按揭借款合同,自己实际支付购房款或偿还银行贷款,这样做确实能购得心仪的好房,但有没有风险呢?

有的证据来看,涉案房屋系唐女士委托杨先生购买,但收条中杨先生认可收到的款项系唐女士支付的购房款,并不具有直接设立房屋所有权的法律效力,唐女士作为受让人不能根据双方的约定直接取得房屋所有权。唐女士现要求确认房屋的权利归属,缺乏事实和法律依据。

买房合同应为有效;

2. 违反了国家政策关于特定购房人资格的规定,借名买房合同应为无效;

3. 违反了国家限购政策的,有违公序良俗原则,借名买房合同应认定为无效;

4. 借名买房是为了转移财产、逃避债务的,合同无效。

三、“借名买房”的风险何在? 借名买房的风险有以下几种需要警惕:

1. 借名购买经济适用房等政策性房屋的,屡屡因名义产权人反悔,导致出资人无法取得房屋产权;

2. 借名购买普通房屋的,登记购房人反悔不承认借名买房之事或者登记购房人死亡,其继承人不清楚情况,不承认借名之事;

3. 第三人对登记购房人转移房产给实际出资人的行为提出异议。如登记购房人的配偶往往以婚姻法的规定提出异议,否认借名买房的事实,要求确认该房产为夫妻共同财产;

4. 房产被名义购房人转让或抵押,或者被法院强制执行。

通讯员 祝佩英
本报记者 屠瑜

不过,经过法官的耐心解释,杨先生同意过户该房屋给唐女士,并答应搬离房屋。这起案件最终调解结案。

相关链接

一、什么是“借名买房”?

“借名买房”是指实际购房人因不具备购房、房屋贷款资格等原因借用他人名义购房,借名人实际支付购房款,出名人对外签署房屋买卖合同并将房屋所有权登记在其名下的行为。

二、“借名买房”的效力如何?

实际购房人借用他人名义购买房屋,因房屋性质的不同,违反的相关法律或规定不同,导致的法律后果也不同:

1. 合同内容不违反法律强制性规定,没有损害社会公共利益,借名

近日,金山法院审结了一起因“借名买房”引发的房屋所有权确认纠纷案件。唐女士和杨先生原系夫妻关系,双方已离婚多年。某日,在外养病的唐女士联系杨先生,表示自己因身体原因不便走动,希望杨先生能以他本人的名义帮助唐女士购买一套房屋,并约定该房屋的所有款项均由唐女士承担,杨先生只是房屋产权证的登记人。

杨先生念及夫妻之情同意为唐女士买房。事后,唐女士支付全部款项,杨先生也如约购买了该房屋并暂时入住。

两年后,唐女士提出要变更房屋的产权登记人,遭杨先生拒绝。于是唐女士诉至法院要求重新确认房屋的所有权。

法院经审理后认为,虽然从现

家住上海虹口的郑女士几经周折,为女儿的“小升初”之事花费不菲,最后却竹篮打水一场空。

郑女士的女儿在某教育培训机构参加课外培训,认识了机构老板胡某和老板娘董某。2020年初,胡某指使董某在学员微信群发布升学、转学等相关信息,称有锁定虹口某初级中学名额的机会,郑女士的女儿将于2021年9月“小升初”,于是她私下联系了胡某夫妇。通过多次沟通,郑女士在2020年8月付给胡某38万元作为办理女儿入学的“占号费”。胡某夫妇写了一份收条,称“若未办成,全额退款”。

可自那以后,事情的走向变了。2021年初,胡某夫妇明确表示入学基本办不成,也无法退钱,但名额可以转让。胡某夫妇为此写下一份情况说明,称12月底前办妥转让事宜,否则退还38万元。

此后,郑女士数次催讨。对方以分次返还、延时返还等各种理由推脱,直至2022年1月胡某退还给郑女士3万元后就再也没有说法。这时,郑女士才意识到自己被骗了,遂到派出所报案。

接案后,民警联系了胡某

预付费锁定「小升初」名额?假的!

和董某。事实上,他们所谓的“占号费”不过是取得家长信任的噱头,显得自己有门路,而“占号费”的价格则是根据摇号政策出来前的市场价格所定,并不存在“占号”一说。

“我们除了发信息以外,不需要操作任何东西,全靠学生家长自己摇号决定是否录取。如果刚好摇中,就说是我们争取来的名额,这些钱就成了我们的收入。”胡某说。

检察官说法

日前,虹口区检察院对胡某、董某以诈骗罪依法提起公诉。胡某和董某涉嫌以非法占有为目的,采用虚构事实、隐瞒真相的方法骗取他人钱财,数额巨大,其行为均已构成诈骗罪。本案系共同犯罪,两人都被判处有期徒刑三年,缓刑五年,并处罚金人民币二万元。

检察官提醒,诈骗分子利用家长对入学政策理解有限的信息差以及急切心理进行诈骗。遏制此类骗局,需要家长加强自我防骗意识,从正规渠道获取信息,不要迷信“找关系”。同时,司法机关会加大打击惩治力度,发现一起惩处一起,让犯罪分子无处遁形。

本报记者 解敏

征收故事

征收补偿利益是否构成母亲的遗产?

张女士母亲留下的公房被征收了。张某因户籍登记在该房且实际居住,故要求绝大部分征收补偿款归自己。因协商分配征收补偿款不成,张女士把张某告上法庭,最终法院判决房屋征收补偿款在张女士和张某之间均等分割。

张女士和张某为同胞姐弟。他们的父母在上海有一套老公房(以下简称系争房屋),张女士和张某均在此出生长大。上世纪80年代初,张女士婚后将户口从系争房屋迁入夫家。1984年张某和杨女士结婚,次年生有一子小张。1986年张某单位为其分配了一套使用面积为28.6平方米的福利公房,房屋受配人为张某一家三口,分房时其一家三口的户口从系争房屋迁至其福利

房屋内。张女士父亲1988年去世,2003年张某将自己的户口迁回系争房屋。之后系争房屋由老母亲和张某夫妇居住,直至房屋被征收。

2021年9月,系争房屋被纳入征收范围,征收前系争房屋登记有老母亲和张某二人的户口。2021年9月14日,系争房屋所在区的人民政府发布对该地块的征收决定书,同年9月24日,老母亲去世。老母亲卧病两年期间,由张女士和张某两人轮流护理照顾。2021年10月16日,张某作为该户签约代表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721万余元。张女士找到张某协商征收补偿款分配,遭张某拒绝。张某认为,母亲在征收补偿协议签订

前已死亡,无权分得征收补偿利益。系争房屋只有自己一人的户口登记在册,且其夫妻在系争房屋长期实际居住,系争房屋征收补偿款应当全部归自己所有。张某自述考虑亲情愿拿出50万元给张女士,之后再不肯让步。该户始终不能就动迁利益分割达成一致意见。

张女士找到我们咨询。我们给她梳理分析本案,认为张某不是系争房屋同住人,征收补偿利益构成老母亲的遗产,应当在张女士和张某二人之间均等分割。首先,老母亲虽在征收补偿期间死亡,但老母亲在死亡前有权享有系争房屋征收补偿利益。本案系争房屋所在地块征收补偿决定在前,老母亲死亡在后,根据相关政策规定,老母亲有权

享受征收补偿利益。在老母亲死亡后,归属于其名下的征收补偿利益应当参照法定继承处理,张女士和张某为老母亲的法定继承人,在老母亲未留遗嘱的情况下,系争房屋征收补偿利益应参照继承在张女士和张某之间均分。其次,张某不符合系争房屋同住人条件,张某不能基于房屋同住人获得征收补偿利益。张某在本市他处享受过福利分房,不符合公房同住人认定中“他处无房”的硬性要求,即便实际居住系争房屋,也不符合房屋同住人条件,当然无权以房屋同住人身份获得房屋征收补偿利益。

后张女士委托我们起诉维权,把张某告上法院,要求依法分割房屋征收补偿利益。案件走向和判决结果符合我们之前的分析和预测,

法庭采纳了我方的代理意见,认定张某不是系争房屋同住人,张某无权以房屋同住人身份获得房屋征收补偿利益。认为系争房屋征收补偿利益构成张女士母亲的遗产,最终判决系争房屋征收补偿利益在原告张女士和被告张某之间按照法定继承均等分配。

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1302室(轨交7号线、13号线长寿路站,6号口出来即到)