

邻里为所谓“自留地”明争暗斗 宅基地置换空出的地皮属于谁

对有种田情结的人来说，刨地、侍弄庄稼是他们生活的意义。而在崇明区竖新镇跃进村，一片因宅基地置换腾出的空地，却成了邻里矛盾的导火索。

阿婆生气“自留地”被占

2024年春，张阿婆一家通过农村宅基地置换政策搬入新居，原宅基地上的老屋被推平。经过三个多月的雨露滋润，空地上杂草茂盛。邻居施老伯见土地肥沃，想着“不种白不种”，便在地面上开垦种植黄杨树苗。一个月后，张阿婆重返“故地”，发现“自留地”被占，一气之下拔光树苗，改种蔬菜。

施老伯为了弄清楚空地的权属，询问了村委会，得到的答复是：该土地已被政府回收，归集体所有，村民可以临时种植。考虑到以前过得去的邻里关系，施老伯没有找张阿婆理论，而是在那块空地上找了一小块边角地，复种黄杨树苗。

然而，一星期后张阿婆回来施肥，丝毫不下他人“自家地皮”种作物，再次把那些黄杨树苗拔了个精光。此举也彻底惹恼了施老伯，他一气之下也拔掉了张阿婆种植的蔬菜。至此，两家从“暗斗”转为“明争”。

去年年底，双方家属都看不下去，张阿婆的丈夫与施老伯的妻子

于是签署了一份协议，约定两家都不在该土地上种植作物。但两名当事人均不认可此协议，双方矛盾带进新的一年。

矛盾症结在于法律真空

今年2月15日，张阿婆与施老伯两人再次“遭遇”，言语不和后互相辱骂推搡起来。竖新派出所民警接到报警后，立即到现场制止，并通过走访，调取宅基地置换协议等关键证据，发现双方矛盾的症结在于政策衔接的法律真空。

根据民法典相关条款规定，宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有权和使用权；镇政府文

件显示，宅基地置换采取“先腾退后补偿”模式，在补偿款未全额发放期间，原使用权并未完全灭失，张阿婆的情况就属于这种。

土地纠纷容易激化矛盾，竖新派出所随即联合镇村建所、司法所在镇政府会议上提出该问题，后经专题会议讨论，最终协商：在宅基地回收后且尚未获得全额补贴款项前，原使用权人可进行非建筑性使用，补贴款全部到位后则由政府统一回收处置。

这份带着法律温度的文件，为化解纠纷提供了支撑。明确使用权归属后，竖新派出所启动三所联动机制，会同司法所调解员，向张阿婆

和施老伯展开调解工作。调解中，工作人员一方面向张阿婆解释了宅基地使用权在不同阶段的规定，让她明白自己在未拿到全额补贴款的权益；另一方面，也向施老伯说明张阿婆的诉求合理，劝其理解。

经过两个多小时的释法说理和激烈讨论，最终达成调解结果：张阿婆可以继续在原宅基地种植庄稼，直至补贴款全部到位；前期施老伯破坏张阿婆庄稼的行为给予适当经济补偿；双方就发生的肢体冲突互不追究法律责任。

随着调解书上红手印的郑重落下，这场“土地之争”画上了圆满句号。

本报记者 解敏

“海归富二代”实为打工仔

谋取信任骗走朋友近50万元

本报讯（通讯员 陈勇 记者 孙云）身穿名牌、朋友圈里都是自己在海外旅游和商业投资的照片，这样的曾某令人相信，他真的是一名留学归国的“富二代”。殊不知，这只是曾某给自己包装的“人设”，他其实只是一名经济窘迫的普通打工仔。曾某利用自己营造的这个虚假身份，从两名朋友手中陆续骗得近50万元，近日已被徐汇警

方抓获并刑事拘留。

市民朱先生在饭桌上经朋友范先生介绍，认识了一名自称刚回国的留学生曾某。酒桌上，曾某侃侃而谈，见多识广的经历博得了朱先生的青睐，主动与之交换了联系方式，之后两人一直保持联系。

去年7月，曾某联系朱先生表示，他一好友在国外经营酒店被人“找麻烦”，需要金钱疏通，想问

朱先生周转4万元救急，还转发了自己与好友的聊天记录，曾某再三表示自己回国后立即归还。朱先生碍于面子，转给了曾某3.5万元。

没想到，这之后，曾某陆续以朋友的酒店需资金周转、女友生病急需钱、银行卡拒绝跨境消费为由，又陆续向朱先生借款28万余元。待朱先生电话联系曾某追讨

欠款时，才发现他已失联。朱先生再去询问范先生，没想到范先生也被曾某骗了逾19万元。

朱先生向徐汇公安分局田林新村派出所报案后，民警在外省市将犯罪嫌疑人曾某抓获归案。到案后，曾某对相关犯罪事实供认不讳。据曾某交代，其根本没有在国外留学的经历，只是来到上海打工。其在朋友圈里展示的国外旅游、商业投资照片都是从网上找来的，与所谓国外朋友的聊天记录也是自己用两部手机炮制出来的，目的就是打造自己是“富二代”的人设，编造各种理由索要钱财，所得钱财均已用于日常消费。

本报讯（记者 杨洁 通讯员 王畅）浦东新区检察院近日披露一起诈骗案，犯罪嫌疑人因沉迷彩票，把手伸进同学、朋友的腰包，共骗取900多万元。

2022年的一天，周先生收到初中同学金某的微信。老同学称做生意遇到困难，急需周转资金，周先生二话不说，向金某转账3万元。几天后，金某还款2万元，又以公司有工程项目投资为由，邀请周先生投资，许诺收益两人五五分成。出于信任，周先生甚至贷款向金某转账。谁知，金某曾承诺的公司盈利分红迟迟没有下文。直到2024年5月，金某才向周先生坦白，投资项目子虚乌有。

警方还查到，金某曾通过虚构项目骗取谢先生430余万元，又以投资鱼塘等向邱女士骗取200余万元，向周先生骗取290余万元。经浦东新区检察院提起公诉，法院近期开庭审理该案并宣判，被告人金某犯诈骗罪，判处有期徒刑十一年，剥夺政治权利二年，并处罚金二十万元。

为买彩票 骗同学朋友九百多万

理发师骗会员充值

7名顾客数万元打水漂

卡，一直光顾刘某。一天，刘某在微信上向赵女士表示，这周还缺一点业绩指标，希望赵女士帮忙充值2000元，下个月便会返还这笔金额，作为回报，还可赠送赵女士一次头发护理。赵女士爽快地答应了，刘某也在次日如期返还了金额。因此，当刘某第二次以相同套路希望赵女士再充一万元时，

赵女士也答应了。然而，这次这笔钱并没有如期返还。去年11月，刘某又以差2000元成为业绩销冠为由央求赵女士，心软的赵女士又进行了转账。之后，刘某始终以各种借口拖延还款，赵女士前往门店寻找刘某，却被店长告知，会员卡并无充值金额，且刘某已在上月离职。赵女士再联系

刘某质问，他承认自己编造理由骗了赵女士，但直到今年1月仍未返还上述钱款。

通过赵女士提供的线索，民警侦查又发现，刘某还骗了另外6名顾客，甚至刘某还申请了一个商家二维码进行收款，以此混淆视线，共计骗取钱财4万余元。当一些顾客发现端倪要求其还钱时，刘某以“拆东墙补西墙”的方式偿还了部分钱款，但还有不少窟窿没补上。目前，犯罪嫌疑人刘某因涉嫌诈骗罪已被徐汇警方依法刑事拘留，案件正在进一步侦办中。

征收故事

黄女士父母留下的公房被征收了。黄女士本来以为自己的户口不在该房屋，无权分得征收补偿利益，没有想到一次偶然的咨询，通过一场诉讼，却有了“意外”收获。

黄女士和黄某系同胞姐弟。黄家父母在沪有一套老公房（以下简称系争房屋），承租人为黄父。黄女士和黄某二人在系争房屋出生长大。1969年黄女士在安徽结婚生女，后在回沪潮中，黄女士一直未能落户到沪，主要原因是黄某挟持父母，不让黄女士的户口迁回系争房屋。直到1998年，黄女士一家三口的户口才迁入上海一远房亲戚家。1986年黄某在其单位分到一套公房，其一家三口是该公房的原始受配人。获得配房后，黄

某一家三口的户口又迁回系争房屋。黄父2002年亡故，之后系争房屋承租人一直未变更。2007年黄女士一家在沪购买了商品房居住。2008年黄母因患脑梗生活不能自理，之后黄女士夫妇住进系争房屋全力照顾老母，黄某则对老母不闻不问。

2023年4月，系争房屋被纳入征收范围。征收前系争房屋登记有黄母和黄某一家共4个人的户口。同年4月19日，房屋所在区的人民政府作出关于该地块征收补偿决定书。5月6日，黄母因病突然恶化离世。7月22日，黄某代表该户和征收单位签订了房屋征收补偿协议，该户选择了货币安置，拟获得房屋征收补偿款共计720万余元。因自己的户口不在系争房屋，且老

母亲在签订征收补偿协议前死亡，黄女士预感到，自己对系争房屋不应该享有征收补偿利益，因此对于能否获得系争房屋的征收补偿利益未寄予任何奢望。

一个偶然的机会，黄女士通过他人介绍找到了我们咨询。我们给她梳理分析案情，认为系争房屋的征收补偿利益应当在黄某和黄女士之间均分。首先，黄家老母亲有权分得征收补偿利益。上海市关于公房拆迁、征收时同住人的认定截止时间为截止到动迁许可证核发之日（即征收补偿决定作出之日）。对照本案，黄母的死亡发生在系争房屋地块征收补偿决定作出之后，故黄母应该作为系争房屋同住人享受征收补偿利益。黄母虽然亡故，但其

应得份额应当按照遗产继承在法定继承人之间分配。其次，黄某一家三口已在本市他处享受过福利分房，按照房屋征收补偿公房同住人的认定标准，其三人均不能被认定为系争房屋同住人，无权分得征收补偿利益。因此系争房屋全部征收补偿款应该归属于黄家老母亲一人所有，属于其名下的征收补偿利益应当按照财产继承由黄女士和黄某均分。

后黄女士试图与黄某协商征收补偿款分配，遭对方断然拒绝。黄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，最终法院判决认定黄某一家三口虽然户口在册，但因其享受过福利分房，并非系争公房同住人，房屋征收补偿利益应当

归属于黄家老母亲一人所有，因老母亲已亡故，故系争房屋全部征收补偿利益在原告黄女士和被告黄某之间参照法定继承分配。本案最终以原告黄女士的胜诉而告终，黄某事前根本没有想到会有这样的判决结果。

上海洛律师事务所

(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：15901996168

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)