



# 户籍多年前已迁离 拆迁能否参与分配

□记者 金勇

## 主持人语

本报维权热线栏目自开通以来，已经有很多读者咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

现“上海法治报”微信公众号“法律服务”通道已开通，您可通过扫描上方二维码，在页面最下方留言处留下您的问题，我们会尽快为您解答。

与此同时，我们还会将问题和答复刊登在以后几期的本版位置，请您留意查看。

林女士目前所住的公租房原承租人是其公婆婆，但两位老人已先后去世，户口簿上只剩林女士和她丈夫的名字。如今，该承租房面临拆迁，林女士夫妇与政府相关部门签订了拆迁补偿协议。

林女士丈夫的亲弟弟尽管户籍并不在此公租房内，得知消息后，依然要求分配部分利益。林

女士丈夫考虑兄弟情谊，就自己与兄弟签了一份协议，但并没有征求林女士的意见。对此，林女士认为不合理。她认为小叔子的户籍已经迁走，不该享有相应的权益。

律师分析认为，林女士婆婆去世后，林女士的丈夫成为了公有住房新的承租人，而根据上海市高级人民法院《关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答》，林女士丈夫的兄弟如果在拆迁时，其户籍在本市但未实际居住在公房

内一年以上，也没有政策规定的其他情形，则其不是房屋的同住人，是无权主张拆迁补偿款利益分配的。在这种情况下，林女士丈夫与其兄弟签订的家庭协议，并非拆迁利益的分配约定，而系兄弟之间自行达成的一种金钱赠与的合同约定。林女士丈夫赠与其兄弟钱款的基础是该钱款属于其个人所有的财产，如果该款项涉及第三人利益，则无权单方将该钱款以协议的方式给予其兄弟。

## 【事由】

林女士最近因为公房拆迁一事非常烦恼，她丈夫在未经自己同意的情况下，与其兄弟私下签了一份家庭协议，对拆迁利益进行了分配，对此，她无法认同。

## 【律师说法】

上海想实律师事务所合伙人崔瑶律师分析认为，公有房屋的所有权属于国有性质，不是任何人的私有财产，在老人去世后，公有房屋不能作为遗产由家庭成员进行分割，因此林女士丈夫的兄弟不能当然地成为公有房屋的承租人，更不能当然地享有公有房屋的动拆迁补偿。

崔瑶律师表示，事实上公有房屋动拆迁，只有承租人、同住人等符合规定的人员才有权

林女士告诉记者，这套公房原来的承租人是她丈夫的父母，但两位老人先后离世，如今该房产名下只有自己夫妇两人。林女士丈夫的兄弟 30 多年前结婚时，就将户籍迁到女方家了，但如今听说公房要拆迁，就前来要求参与分配。而林女士的丈夫为了防止家庭矛盾爆发，

同时也想在相关部门要求交房的最后时刻不节外生枝，在没有与林女士商量的情况下，私下与其兄弟签订了家庭协议。

林女士认为丈夫没有与自己商量就做出如此重大的决定，感到很不满，同时也认为这样的协议应该无效。

定的其他情形，则其不是房屋的同住人，是无权主张拆迁补偿款利益分配的。

崔瑶律师认为，在这种情况下，林女士的丈夫与兄弟签订的家庭协议，并非拆迁利益的分配约定，而系兄弟之间自行达成的一种金钱赠与的合同约定。林女士丈夫赠与其兄弟钱款的基础是该钱款属于个人所有的财产，如果该款项涉及第三人利益，比如属于林女士的钱款或者第三人的钱款，则林女士丈夫无权单方将该钱款以协议的方式给予其兄弟。

## 购房合同价格写错 合同是否依然有效

父母买了套房，总价是 150 万元，首付 50 万元已付，剩余款 100 万元约定走贷款途径。由于父亲征信不好无法贷款，如今合同进行不下去，按约定要扣 15% 的费用。同时合同上的金额还错了，写成了剩余 10 万元，这个合同还有效吗？如果我父亲现在不想买房了，还要扣费吗？

左先生

### 【解答】

左先生，您好！您父母与房屋出卖人签订了购房合同，约定了房款及支付方式，现因您父亲征信问题而无法申请贷款，您父亲认为合同无法继续履行，加上合同上的金额有误，便萌生了合同是否有效的想法。首先从购房合同来看，只要合同于法不悖，且是双方真实意思表示，合同都是有效的，至于剩余款项为 100 万元误写成 10 万元，如果从合同的其他条款可以证明该错误系笔误，即剩余 100 万元才是双方的真实意思表示，则该瑕疵并不影响合同的效力。但如果该瑕疵成为判断合同是否遵循双方真实意思表示的重大影响因素，即无法判断 10 万元系笔误还是双方认可 10 万元为余款的事实，则您父亲可以主张撤销该合同。最后，我们假设整个合同是合法有效的情况下，如果合同里有关于贷款未通过审批的特别约定，比如“如贷款未审批通过，买方可解除本合同且无需承担责任”之类的约定，则您父亲可解除合同且免责。反之您父亲仍需继续履行合同义务，支付剩余房款，如您父亲坚持单方解除合同，则会构成违约，房屋出售人有权要求您父亲按约承担违约责任。

## 未成年人驾驶无牌照摩托 操作不当出车祸谁应担责

我邻居家的小孩 14 岁，还未成年。前几天，小孩驾驶一辆无牌照摩托车上路，因为他驾驶时操作不当，与另外一载客摩托车

相撞，3 人全部都受了伤，进了医院。对方骑摩托车载客也应该属于违法行为，请问这种情况应该如何定责？

陈女士

### 【解答】

陈女士，您好！根据《中华人民共和国侵权责任法》规定，二人以上分别实施侵权行为造成同一损害，能够确定责任大小的，各自承担相应的责任；难以确定责任大小的，平均承担赔偿责任。还未成年的孩子在驾驶机动车过程中与另一辆载客摩托车相撞，造成三人受伤，其责任分担问题，应当先明确各方的过错责任大小。因此建议可等待交通管理部门作出的交通事故责任认定书，以明确双方过错责任比例。

虽然无牌照摩托车上路是法律规定的违法行为，但对于摩托车所有人来说，首先摩托车并没有在道路上行使，而是停在固定位置，这不必然构成违法行为，比如是因为新车暂未上牌，因此不能因为无牌车辆停放在固定位置恰好被他人驾驶导致交通事故，就归责于摩托车未上牌，而摩托车有无上牌并不会影响本次事故的结果，除非摩托车本身有安全质量问题，而恰恰因为该问题导致了事故的发生。

作为 14 岁的孩子，虽然未成年，但已是限制民事行为能力人，对自身的行为及可能发生的后果已经有了一定的意识和辨别能力，因此孩子违反法律规定擅自驾驶无牌照摩托车上路，具有故意性，应承担相应的过错。根据法律规定，限制民事行为能力人造成他人损害的，由其监护人承担侵权责任。

## 公司员工提病退要求 不上班却要求领工资

我们是一家小微企业，有一名员工由于身体原因主动提出病退要求，并于去年 11 月将其档案、员工登记表及劳动合同取走，自行办理病退相关手续，此后就不再上班，现在也没有复工。现在这个员工要求：由于身体原因不上班，也要付他工资，直到他病退相关手续办理结束。该员工自行办理病退相关手续，不来了上班了，公司是否可以停发工资？

李先生

### 【解答】

李先生，您好！根据《中华人民共和国劳动合同法》规定，患病或者非因工负伤，在规定的医疗期内的，用人单位不得对劳动者进行无过失性辞退。所以我们猜测该员工是利用这个条款来主张其权利的。但是“患病”以及“医疗期内”要有医疗机构证明，不是员工个人认定的。具体来说，首先员工应提供“患病”的病情证明，并根据企业的规章制度申请病假，如果员工未提供有效证明或者未经请假流程即不来上班，则该员工是否患病、是否符合病假尚存争议；即便是患病，也应在“医疗期内”享有病假待遇。而员工擅自不来上班，完全可以根据公司的规章制度按旷工处理，达到约定的严重情形，企业可以解除与该员工的劳动合同。据此，建议贵公司在分析判断后认定该员工的请假流程不合规，或者病假情形不符合法律规定，则可以及时固定证据材料后，确认与该员工解除劳动合同的日期，并自解除之日起不再支付该员工的工资。

## 离婚后房产分割 如何处理产权变更

我和老公协议离婚，离婚协议明确房子归属于我。但是这个房产证上的名字还是他前妻的。因为当时他和他前妻离婚时，也是协议离婚，明确这套房子归他，但是没有变更房产证名字，产证名字目前仍然是他前妻的。现在两个人都暂时不在中国，我因为做生意需要抵押房产，我应该怎样才能将产权变更到我名下。房子没有任何抵押贷款，仅仅是两个离婚证和离婚协议就可以办理吗？

夏女士

### 【解答】

夏女士，您好！凭离婚证和离婚协议不能办理不动产转移登记。像您这样的情况，处理起来有一定难度。因为根据《中华人民共和国物权法》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；未经登记，不发生效力，但法律另有规

定的除外。现房屋登记在您老公的前妻名下，也就是房屋所有权属于您老公的前妻，不是您老公的。那对您造成什么后果呢？您依据离婚协议要求老公配合办理房屋产权人变更手续，但房屋的物权不是您老公的，那您老公拿什么配合您？您老公是不能替代第三人将第三人名下的房屋权利进行变更的。故要实现您离婚协议书上的约定，您只能向人民法院起诉，而在诉讼过程中还要处理您老公与其前妻对他们之间的离婚协议的履行。

## 银行办理房屋按揭 残疾人无力偿还

我弟弟是在 2018 年 5 月份在邮政银行办理的按揭贷款，因现在精神残疾三级，无法上班，也无收入，政府给办的低保，现在靠低保和周济度日，我已经帮忙还了半年多，现在实在无力偿还。到了还款日，由于没有按时还款，银行就上门找我来了，后来又上门了 2 个壮汉。我被吓坏了，就拨打了 110，110 也登记了下，但这样也不是办法，我想问，这个事情该如何处理？

郑女士

### 【解答】

郑女士，您好！如果您既非贷款人，也非保证人，亦非您弟弟的监护人，在法律上您并没有还款的义务。银行凭什么上门来向您催款？您有权拒绝还款，并告知上门的壮汉无权影响您的正常生活。同时对于您弟弟因精神残疾等原因无力偿还贷款的问题，需要根据具体情况予以分析。如果您弟弟在办理按揭贷款时，已患病不能辨认自己的行为，系法律规定的无民事行为能力人，则根据《中华人民共和国民法总则》规定，其实施的民事法律行为无效，即您弟弟的监护人可以在收集有关证据后向人民法院起诉主张贷款合同无效；但如果您弟弟办理按揭贷款时未患病，但在履行过程中患病，导致合同无法履行，有约定的从约定，如合同无约定，您弟弟仍需要履行偿还义务，否则应承担违约责任，但建议您弟弟的监护人可以与银行协商寻求更好的解决方案。