

丈夫擅将安置房赠女儿再婚妻子起诉要回房屋

□北京盈科(上海)律师事务所 胡瑒

在日常生活的“衣食住行”中，“住”往往牵涉的财产价值最大，很多纠纷也是因为房产而起，下文要讲述的这起纠纷就是如此。

原本感情颇好的一对再婚夫妻，却由于房屋拆迁起了嫌隙。

妻子多次询问，才得知丈夫背着自己，偷偷将原本应属他们夫妻及丈夫前妻所生女儿共有的房屋，给了女儿一个人独享。

为了捍卫自己的权益，妻子找到我寻求法律帮助……

再婚夫妻遭遇动迁“考验”

邓女士不是上海本地人，2000年初她在家乡结束一段失败的婚姻后独自来到上海工作生活，不久结识了跟她有同样离婚经历的上海人刘先生。

两人熟悉了解之后，互生爱慕之情，经过一段时间的交往，在2003年10月登记结婚。

婚后邓女士和丈夫的感情一直不错，她对自己这段新的婚姻生活也比较满意。

邓女士的丈夫刘先生在婚前承租一套位于本市杨浦区的老公房，夫妻俩结婚后一直居住在这套房子里。

在这套房子的户口本上，除了刘先生外还有刘先生与前妻所生的已经成年女儿刘小姐的户口。

2010年，这处年代久远的房屋面临动迁，这本是一次改善居住条件的好机会，因此邓女士对动迁的相关事宜格外关心，希望能够就此迁入新居。

然而让她感到奇怪的是，每次她问及拆迁安置的情况，刘先生都是遮遮掩掩，顾左右而言他，和他平时的态度完全不同，这让邓女士不禁心生疑窦。

偷偷购房赠与女儿独享

2011年4月，邓女士无意中在刘先生的口袋里发现了拆迁安置协议，协议上写明刘先生、邓女士及刘小姐为安置对象。

已经签订了协议，自己作为安置对象却毫不知情，这让邓女士十分恼火。

几经追问，刘先生才承认已用拆迁款购买了一套位于杨浦区的拆迁安置房。

2011年7月，刘先生又向邓女士承认，购买的安置房的产权已经登记到了女儿刘小姐一人名下，没有他跟邓女士的份。

因为邓女士对此表示强烈不满，此后刘先生不得不先后两次写下承诺书，表示该房屋应该为拆迁安置协议上的三人即刘先生、邓女士及刘小姐所有，他一定会去变更登记。

然而承诺作出后，刘先生迟迟没有动作，态度还经常反复，愈来愈觉得不安心的邓女士在2011年

8月底找到了我，委托我帮助她解决此事。

权衡利弊决定索要产权

听完邓女士的情况介绍，我感到刘先生一定是受到了女儿的压力。

而对邓女士，他显然是在拖延敷衍。

因为刘先生获得的拆迁安置房，根据当时的相关政策，在三年内是不能进行交易而进行产权变更的，因此不通过诉讼明确房屋产权归属，短期内根本不可能完成变更登记。

如果提起诉讼，那么有两种诉请可以选择：

第一种是要求直接分割拆迁补偿，第二种则是主张拆迁安置房的产权。

我为邓女士分析了这两种诉请各自的利弊，在分析权衡之后，我们决定将诉请明确为三人产权共有。

但考虑到将来居住时的家庭矛盾，我们也准备了接受市场价值三分之一的货币补偿的调解方案。

诉前调解遭遇离奇“政策”

2011年9月初，该案正式起诉至法院。

第一次进行诉前调解时，两名被告刘先生和刘小姐提出了一个“有力”的抗辩理由。

他们说，因为邓女士是外地户籍，虽然在拆迁安置协议上被认定为安置对象，但根据该基地的安置政策，邓女士仅享有每个外地引进人口75000元的拆迁安置款，而不享有拆迁安置房的购买资格。

虽然处理过不少涉及动迁安置的案件，但这样的政策我还是头一回听说。

经我方申请，办案法官到拆迁公司调取了涉及拆迁安置的所有文件，最终证明上述“政策”完全是子虚乌有。

在拆迁安置协议中，没有任何文件显示三个安置对象有什么待遇上的区别。

货币补偿未能达成一致

在这招失效后，刘小姐的代理

人开始积极与我方磋商货币补偿的事宜。

但最终因为双方对该房屋市场价值的认识相差悬殊，导致调解最终失败。

在案件正式进入审理程序后，我将我方的诉请进一步明确为，要求确认该房屋三人的共有关系为：刘小姐按份共有三分之一，邓女士和刘先生就剩余的三分之二共同共有。

这个诉请将刘先生之前的赠与行为全部否决掉，是原告利益的最大化。

但这也引出了本案最大的争议点：刘先生在没有与邓女士离婚的前提下，存不存在所谓属于他个人的财产份额，他有没有权利将这个份额赠与给女儿。

最后时刻对方接受调解

根据我方的诉请我指出，依据《婚姻法》第十七条，本案中无论妻子还是丈夫获得的动迁安置利益

都属于夫妻共同财产，丈夫没有权利不经妻子同意处分这一共同财产。

同时基于夫妻关系的共有是一种共同共有，它不同于按份共有（其中任何一个共有人有权将自己的份额分出或转让）。

也就是说，在共同共有关系中不存在对自己份额的处分，因为在夫妻两人没有书面作出约定财产也没有因为离婚进行财产分割的情况下，不存在属于某个人的一份财产。

法官要求被告方的律师针对我的这一说法做出反驳，但对方几乎无言以对。

该案历经前后四次庭审，因为我方不同意就确认三分之一产权进行调解，我们已经做好了等待法官作出判决的准备。我们甚至已经想好，如果判决结果对我方不利，就坚决提出上诉。

但在作最后陈述意见时，被告方的代理人突然表示，全部同意我们的诉请，愿意接受调解以了结这一纠纷。

安置纠纷慎选分拆迁补偿

本案结束后，由于替自己和丈夫要回了属于两人的房产份额，邓女士对结果非常满意。

而在拆迁安置纠纷中，存在着大量承租人侵害同住人利益的情况，大多数情况下法院仅支持同住人对拆迁补偿分割的要求，而驳回对拆迁安置房主张权利的诉请。

当然，拆迁安置房存在期房或虽为现房但却没有办理产证的客观情况，也导致了当事人无法通过诉讼解决产权问题。

但因为拆迁安置房的价格通常仅有市场价的一半甚至三分之一，所以仅分割拆迁款还是会对权利人的利益造成很大的损害。

我认为，在这种情况下，作为同住人或者安置对象还是要耐心等待房屋产权证的办理，尽可能从确认产权的角度，而非分割拆迁补偿的角度来提起诉讼，才能更大程度地维护自己的权益。



资料图片