

老房征收 引发家庭矛盾

李建国家里有一套老公房，承租人是他母亲。母亲很多年前就去世了，但承租人一直没有变更过。去年，这套老公房面临征收。这一征收，家里的麻烦事就多了起来。

李建国是知青，当年下乡时曾把户口迁往外地，退休后又根据政策迁回到了老公房里。他这么多年一直就在这里居住，直到这次征收。

李建国有个女儿，叫李明珠，当年根据知青子女回沪政策，李明珠回到上海学习生活，在这处老房子住了有十年之久，户口也迁到了这里。结婚后，她就搬到婆家去住了。

李明珠的女儿青青出生后把户

一大家子三代人，由于老人的公房被征收，儿孙辈乃至重孙辈的家庭成员为征收补偿款吵个不停，曾经一团和气的大家庭，如今却要对簿公堂。

通过律师提供法律帮助，这起牵涉三代人的家庭纠纷终于获得了化解。

一套房产 两次诉讼

三代人的纠纷 终获化解

□ 上海市申房律师事务所 孙洪林



口报在了这里，不过，青青从小便跟着爸爸妈妈一起在奶奶家住。

听到这处老房子即将征收的消息，李建国妹妹的儿子王宇，弟弟的儿子李晓春、孙子小哲都立马跳出来，表示要分征收补偿。三个小家庭，三代人，吵来吵去谈不拢。为此，李建国没少叹气。

晚辈上门 讨要征收利益

李建国的妹妹结婚后就搬离了老房子，但是妹妹在儿子王宇 6 岁的时候就把儿子的户口迁了回来，虽然王宇从来没在这里住过。三年后，他们一家三口的一套公房被征收了，拿到了征收安置补偿费。

李建国的弟弟当年结婚后，也搬出去住了。生了儿子李晓春后，他也把儿子的户口迁了回来。他们一家三口曾通过老公房的增配取得了一套 14.4 平方米的公房。没多

久，这套 14.4 平方米的公房被征收，他们一家就被安置到另一套 29 平方米的公房，后来这处公房被弟媳买下成了产权房。而李晓春的儿子小哲今年刚上小学，他出生后户口也是报在这处老公房里，但他们一直都是住在自己的房子里。

梳理现在老房子里的户口情况，共计有六个人的户口：李建国、女儿李明珠、外孙女青青、外甥王宇、侄子李晓春、侄孙小哲。

这次征收，签协议的是李建国，随后拿到了一笔征收补偿款。

李建国一家和外甥王宇、侄子李晓春关系本来不错，逢年过节还互相走动。没想到这征收补偿款一拿到，几家人之间开始斤斤计较，李晓春更是带着孩子多次上门要钱，闹个不休，还说要去打官司。

李建国看到这样的情形，觉得一个头有两个大，只得求助律师。他决定通过诉讼，对这套房屋的征收补偿利益进行合理分割。

两次诉讼 妥善解决纠纷

公有房屋承租人所得的货币补偿款归公有房屋承租人及其共同居住人共有。共同居住人，是指作出房屋征收决定时，在被征收房屋处具有常住户口，并实际居住生活一年以上(特殊情况除外)，且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。他处房屋的性质，仅限于福利性质取得的房屋。

本案中，原承租人李建国的母亲已于征收前去世。在一审法院的审理过程中，我们多地调查取证，搜集了大量证据，证明李建国系知青，在系争房屋内居住数年至征收，符合共同居住人条件；李明珠按照知青子女政策将户籍迁入，曾在系争房屋内居住至结婚，也符合共同居住人条件。青青未实际居住，不属于共同居住人。

而王宇、李晓春成年后未在系争房屋内实际居住，结合他处享受拆迁补偿和居住情况，不符合共有居住人认定条件。至于小哲，其系未成年人，居住利益应由监护人保障，不独立享有系争房屋征收补偿利益，因为他也未在该处房屋中实际居住，也不属于共同居住人。

法院经审理认定，这套老公房的征收利益应在共同居住人李建国、李明珠之间分配。一审结束后，王宇对审判结果不服提出上诉，但并没有提交符合法律规定的新证据，也无法证明李建国、李明珠享受过福利分房。最终在我们的努力下，法院维持了一审判决，为这场家庭纠纷画上了一个句号。

(文中人物均为化名)

相关法律

《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第四十四条(居住房屋征收补偿所得的归属和安置义务):征收居住房屋的,被征收人取得货币补偿款、产权调换房屋后,应当负责安置房屋使用人;公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。

第五十一条(有关用语的含义):本细则中下列用语的含义:

(一)被征收人,是指被征收房屋的所有权人。

(二)公有房屋承租人,是指执行政府规定租金标准、与公有房屋产权人或者管理人建立租赁关系的个人和单位。

(三)共同居住人,是指作出房屋征收决定时,在被征收房屋处具有常住户口,并实际居住生活一年以上(特殊情况除外),且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。

(四)房屋使用人,是指实际占用房屋的单位和个人。

《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》:

问:同住人需要符合哪些条件?

答:与《上海市房屋租赁条例》相关条款规定所指的同住人概念不同,本解答所指的同住人,是指在拆迁许可证核发之日,在被拆迁居住房屋处有本市常住户口,已实际居住一年以上,且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。

他处虽有住房但居住困难的情况,是指在他处房屋内人均居住面积不足法定最低标准的情况。

这里所指的他处房屋的性质,仅限于福利性质取得的房屋,包括原承租的公有房屋、计划经济下分配的福利房、自己部分出资的福利房,房款的一半以上系用单位的补贴所购买的商品房,公房被拆迁后所得的安置房(包括自己少部分出资的产权安置房),以及按公房出售政策购买的产权房等。

申房律师事务所
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家庭法律服务



地址:恒丰路 399 号达邦协作广场 33 楼
电话:4006161000