

街坊邻居都说老宅即将拆迁，可再婚的丈夫却说是“假消息”。因为无意间发现一份拆迁安置协议，她一再追问，丈夫这才承认确实已经用安置款买了房子，但登记在了和前妻所生的女儿名下……

拆迁喜讯 丈夫说是“假消息”

周女士多年前在家乡和前夫离了婚，为了换个环境重新开始，她独自来到上海工作生活，并结识了同样离过婚的苏先生。

两人经过一段时间的交往后结了婚，婚后夫妻感情一直不错，周女士对自己这段新的婚姻生活也比较满意。

苏先生一直是一处老公房的承租人，他和周女士结婚后，两人就居住在这套房子里。

在这套房子的户口本上，除了苏先生外还有他与前妻所生、已经成年的女儿苏小姐，但她很早就

老宅拆迁 安置款却没份 提起诉讼 最终拿回份额

□ 北京盈科(上海)律师事务所 胡珺



资料图片

在这里居住了。

住在这片老旧街区里的人们，最关心的就是关于拆迁的各种消息。一有“风吹草动”，消息就会一传十、十传百地传遍整个街区。但传了多次之后，又屡屡被证实是假消息。

然而这次，邻居们信誓旦旦地表示“真的要拆迁了”。周女士让丈夫去打听，得到的回复却是“没这回事”。

可是，邻居却说拆迁正在推进，这又是怎么回事呢？周女士对此有所怀疑，但她平时早出晚归忙于工作，和邻居来往不多，而且真要拆迁也不需要她出面应对，既然丈夫说是“假消息”，周女士也不疑有他。

发现协议 安置房竟无份额

过了一段时间，周女士在家中整理打扫时，在苏先生的裤子口袋里发现了一沓纸，打开一看，竟然是一份拆迁安置协议，协议上写明

苏先生、周女士和苏小姐是安置对象。

已经签订了安置协议，但自己作为安置对象却毫不知情，丈夫还一直说拆迁是“假消息”，这让周女士十分恼火。

几经追问，苏先生才承认已经拿到了拆迁安置款，并用拆迁款购买了一套安置房。他承认，在女儿苏小姐的要求下，把产权登记到了苏小姐一个人名下，作为对她的补偿。

对此，周女士表示了强烈不满，苏先生当然也知道这样做不妥，因此先后两次写下承诺书，表示该房屋是拆迁安置协议上的三人即苏先生、周女士及苏小姐所有，他保证会去办理产权人的变更登记。

但这边给了妻子交待，那边女儿又表达了不满。

在女儿苏小姐的软磨硬泡和电话攻势下，苏先生一直没有进一步的动作，态度还经常反复。

越来越觉得不安心的周女士找到我，希望能帮助她彻底解决此事。

限制交易 只能起诉来确权

听完周女士的情况介绍，我感到苏先生肯定是受到了女儿甚至是前妻的压力。

而对周女士，他显然是在拖延敷衍。因为苏先生获得的拆迁安置房，根据政策在一定年限内是不能进行交易和进行产权变更的，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款，第二种则是主张拆迁安置房的产权。因为拆迁安置房的市场价格通常偏低，所以仅分割拆迁款会对权利人的利益造成损害。

我为周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要求确认安置房的产权由三名安置对象共有。

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。

第一次进行诉前调解时，苏先生和苏小姐提出了一个“有力”的抗辩理由：因为周女士是外地户籍，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，周女士仅享有一笔固定的拆迁安置款，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。

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：400-6161-000

北京盈科(上海)律师事务所
BEIJING YINGKE LAW FIRM SHANGHAI OFFICE



全球视野 | 本土智慧
GLOBAL MINDSET LOCAL INSTINCT

办公地址一：上海市静安区江场三路 181 号盈科律师大厦
办公地址二：上海市静安区临汾路 100 号宝矿国际商务中心 1/2/50/51 层
盈科亚太总部：上海市浦东新区银城中路 501 号 39 楼
加入我们：13020237763 | 案件咨询：13062601261

“律师讲述”版由申房所、盈科所冠名推出

达成调解 拿回大部分产权

在“假政策”被识破后，苏小姐和代理人开始积极与我方磋商货币补偿的事宜，但因为双方对房屋市场价值的认识相差悬殊，导致调解没能达成一致。

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

这个诉请将苏先生之前的赠与行为全部否掉，是原告方利益的最大化。

但这也引出了一个法律上的争议点：苏先生在没有与周女士离婚的前提下，存不存在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。

根据我方的诉请，我指出，依据法律规定，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，即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财产约定也没有因为离婚进行财产分割的情况下，不存在属于夫妻中某一方个人的一份财产。

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。

但在作最后陈述意见时，被告方的代理人突然表示，同意我们的要求，即确认安置房由苏小姐按份共有三分之一，周女士和苏先生就剩余的三分之二共同共有。

最终，在法院判决之前，该案通过双方调解的方式顺利解决，周女士替自己和丈夫要回了属于两人的房产份额。