



拆迁赔了393万余元 杭州老夫妇被孙子告了

“我怎么拆了个迁,不但没地方住,没钱拿,还要倒贴20万?”邵老夫妻俩已经80多岁了,一场拆迁不仅让邵老被孙子告上法庭,也让老两口的晚年生活陷入困境。
这究竟是怎么回事?

一场拆迁 让邵老夫妻陷入困境

邵老夫妻在分家产时,曾和三儿子邵国勤(化名)有过约定:以父母名额进行审批房屋,房屋由邵国勤出资建造,建成后由父母支配一间,父母去世后归还邵国勤所有。

房子第二年便建好了,之后一直由邵国勤夫妻占有、使用和收益。后因邵国勤病重,邵老夫妻又与邵国勤的儿子邵飞(化名)重新签订了协议,约定房屋归邵飞所有,邵老夫妻配合完成过户。

2013年,这所房子被当地政府征收,邵老作为户主与征收部门签订了《安置协议》,选择了货币安置,实际所得补偿款为393万余元。与此同时,邵老夫妻与三儿子一家因家庭琐事产生矛盾,关于拆迁款分配始终未达成一致意见,便未将拆迁款转给邵飞。

“房子是我爸爸妈妈建的,后来也约定好了房子归我所有,为什么爷爷奶奶拿走了所有钱?”2017年3月,邵飞把邵老夫妻俩告上了法庭。

法院认为,邵飞及其父母在村里已享受一处宅基地,约定案涉房屋过户给邵飞违反“一户一宅”的法律规定,该约定无效,但不影响两份协议书中其余内容的效力认定,案涉房屋的权益应属于邵飞。

货币安置奖励36.6万余元应当归属于被安置人员,房租补贴、临时过渡费、搬家补贴费是以安置人口为标准计算的,也应属邵老夫妻所有,约2.4万元,共计39万余元。据此,法院判决邵老夫妻应赔偿邵飞各项损失共计354万余元。

之后,邵飞又再次起诉,要求邵老夫妻支付拆迁款利息,法院判决老人向孙子支付67余万元。老人因拆迁反而要“倒贴”20余万元,生活陷入困境。



拆迁安置人口利益的界定存争议

“拆迁补偿费里,除了房子本身的价值,其他应该都是拆迁安置人员的安置补偿费才对!”2019年6月,邵老向杭州市检察院申请监督。

为查明案件事实,承办检察官调取查阅案卷,多次走访当地,核准事实。

集体土地上房屋拆迁安置利益一般可分为两部分:对旧房的补偿和对拆迁安置人口利益的补偿。邵老夫妻在协议书中让渡的仅是基于建房所产生的利益,其仍保留基于身份而

享有的安置权。

“本案最大的争议点,就在于如何界定拆迁安置人口利益。”承办检察官介绍说,当地撤村建居指挥部工作人员个人对拆迁政策的解读不具有权威性和客观性。货币奖励仅是针对货币安置的一种额外奖励,并非对安置人口的补偿。否则,如果邵老夫妻选择调产安置,易地再建房屋,则其作为安置人口的利益都没有了,这显然是不符合拆迁安置目的和原则的。

法院:检察履职维护老人合法权益

为确保政策解读的权威性,承办检察官依法行使调查核实权,积极向拆迁单位询问拆迁政策,并要求拆迁实施单位出具书面情况说明。根据《政策说明》及相关补偿协议,可证明在拆迁过程中,未建房的安置人口每人可获得48.4万元的补偿款。

承办检察官认为,本案中,在安置补偿协议未明确安置人口利益的情况下,比照未建房安置人口补偿政策来确定安置人口利益更为合理,邵老夫妻作为安置人口可获得安置补偿

费应为96.8万元。再加上房租补贴、临时过渡费、搬家补贴费等以安置人口为标准计算的费用,合计为99万余元。

2021年1月,杭州市检察院提请抗诉;4月,浙江省检察院提出抗诉;12月,杭州市中级人民法院再审改判拆迁补偿款中的99万余元属邵老夫妻所有。2022年8月,检察机关对邵老夫妻拆迁款利息案发出再审检察建议,案件获得改判,最终需支付的利息损失降为19万余元。

据杭州检察微信公众号



读者咨询:我今年70岁,老伴10年前过世,儿女都在外地工作,对我无暇照顾。5年前开始,一直由王阿姨照顾我的衣食起居。王阿姨比我小15岁,身体很好,我想让王阿姨照顾我到老。但王阿姨的儿女有顾虑,认为城里不是王阿姨能够终老的地方,让她干几年就回老家去。我现在住在一套120平方米的房子,为了让王阿姨一心一意照顾我到老,我过世后,想让王阿姨生前都能住在这个房子里,但我又顾及到儿女的感受。有什么办法既能不影响我儿女对这套房子的继承权,又能确保王阿姨能一直住到老?

徐律师解答:首先要确认一下你现在住的这套房子,是你的个人财产还是你跟已过世的老伴婚内夫妻共同财产。如果是你的个人财产,可以在这套房子上为王阿姨设定一个居住权。那么居住权怎么设定呢?你可以跟王阿姨签订《居住权合同》,一般包括下列条款:(一)当事人的姓名和住所;(二)住宅的位置;(三)居住的条件和要求;(四)居住权期限;(五)解决争议的方法。光签合同还不行,你们要拿着身份证、居住权合同、房产证等材料,到房屋所在地不动产登记中心去申请居住权登记。根据《民法典》规定,居住权自登记时设立,至合同约定的居住权期限届满或者居住权人死亡时消灭。所以通过设定合法有效的居住权,既不影响儿女对这套房子的继承权,又能保障王阿姨生前在这套房子里的居住权。

但如果这房子是你跟已过世的老伴婚内夫妻共同财产,那么这套房子中属于你老伴部分在她过世时就发生了继承。如果老伴生前有合法有效的遗嘱,那么按遗嘱内容继承。如果没有遗嘱,或遗嘱无效,那么你老伴的继承人(包括她过世时尚在世的父母、你、子女)原则上对你老伴的份额享有平等继承权。这样,房子就极有可能不全是你的个人财产。换言之,你只是这套房子的共有人之一。你如果想要在这个房子上设立居住权,就须征得其他继承人同意。

本栏目法律顾问:
北京安理(杭州)律师事务所 徐霄燕律师团队。咨询电话:
0571-88101072



扫码联系我们