



海口市琼山区4名同胞姐弟因父母遗留老宅及宅基地遇上城市更新拆迁，对安置利益分割问题意见不一而对簿公堂。弟弟主张涉案拆迁权益归自家所有，拒绝姐姐参与分割。姐姐们则认为，既是父母遗产理应分割。近日，海口市中级人民法院审结这起特殊的法定继承纠纷案件，最终依法认定拆迁安置权益属于遗产范畴，判决姐弟四人平均分割涉案拆迁安置相关权益，以司法判决破除农村遗产继承“传男不传女”的陋习。

■法治时报全媒体记者 黄君

## 案件详情：老宅遇城市更新拆迁，四姐弟因分配安置权益起纠纷

金笑、金西、金玖三姐妹与金财（均化名）系同胞姐弟，父母早年离世，生前在海口市琼山区某街道河口路留有3间自建房屋及配套宅基地。随着当地城市更新改造工作推进，该片区被纳入征收拆迁范围，父母遗留的老宅及宅基地被纳入征收补偿安置名录，原本和睦的姐弟亲情，因拆迁安置权益分配彻底破裂。

“开始我们想着拆迁的事宜应该由四姐弟一起商讨，结果弟弟金财却安排自己子女作为第三人，私自与海口市琼山区土地和房屋征收服务中心签订征收补偿安置实物协议。”金笑有些气愤地告诉记者，事实上金财的行为是想单方面掌控全部安置权益。

金财坚决不同意3个姐姐的分割诉求，称涉案被征收土地及房屋并非父母遗产，而是他与子女的家庭共同财产，3个姐姐早已出嫁无权参与分家产。

三姐妹多次与弟弟金财协商平均分割全部拆迁安置利益，均遭到对方拒绝，无奈之下诉至法院，通过法律途径维护自身合法权益。

## 法院判决：拆迁权益属遗产，四人平均分割安置权益

海口市琼山区人民法院经审理查明，金财在该案中的答辩说辞，与其此前同类诉讼中的陈述前后不一、自相矛盾，且无法给出合理解释。依据民事诉讼禁止反言原则，当事人不得随意推翻自身此前法律陈述，法院对其辩称财产

归自家所有的意见不予采信。同时，相关证明材料明确涉案土地a地块为林氏祖宗地，属于家族共有，并非金财个人财产，金财也无任何证据证明老宅由其单独出资重建，需承担举证不能后果。

琼山法院依法认定，土地a4、土地a地块及房屋属于父母遗产，父母未立遗嘱，姐弟四人均作为第一顺序法定继承人，无少分、不分情形，判决四人平均分割安置权益；因证据不足，对三姐妹主张分割土地b相关地块的诉求不予支持。

金财不服一审判决提起上诉，主张拆迁安置利益不属于遗产。海口市中级人民法院经审理认为，拆迁安置利益是原房屋物权和宅基地使用权的转化形态，属于可继承合法财产，是否为可期待物权不改变遗产本质，继承权男女平等不容动摇。该院依法驳回上诉、维持原判。

## 记者走访：年轻人普遍认同继承权男女平等

该案判决出炉后，记者走访部分海口村居及社区，采访多位居民及村（居）干部，大家纷纷结合自身家事情况，畅谈对拆迁分家产、儿女继承权的真实看法。

在涉事村庄街头，不少年轻村民表示，过去农村一直沿袭“家产留儿子、女儿不分家”的老规矩，老一辈都觉得女儿出嫁就是别人家的人，家里拆迁房、宅基地理所应当留给儿子。

年过六旬的村民王先生坦言：“我们村里以前都是这样的想法，老人房产、宅基地都是儿子继承，女儿一般都不会回来争，就算心里不舒服，也不会撕破脸打官司，都是按老风俗来。”

但随着普法宣传深入推进和法治观念深入人心，越来越多年轻村民、社区居民对此有了全新看法。受访年轻村民普遍认为，儿女都是父母血肉骨肉，赡养父母男女平等，继承遗产也该男女平等，不能有双重标准。

家住附近社区的市民李女士告诉记者：“现在时代不一样了，赡养老人女儿出力一点不少，凭什么分家产就没份？重男轻女分家产本身就不公平，法院这个判决公道合理，一碗水端平。”

一社区工作人员表示，近年来海口市城市更新拆迁增多，因拆迁安置房、征地补偿款引发的兄弟姐妹反目、家庭分家纠纷逐年增加。“我们日常调解最多的就是这类家事，儿子觉得理所应当独占家产，女儿觉得权益被侵害，亲情闹没了，邻里关系也受影响。法院这个判决既是判案子，更是给所有家庭立规矩、做普法。”该社区工作人员表示。

## 律师说法：“家产传男不传女”系陋习，不能作为剥夺女性继承权的理由

针对该案涉及的农村宅基地及老宅拆迁安置权益继承纠纷，海南昌宇律师事务所律师刘瑾表示，遗产继承严格坚持男女平等原则。

刘瑾表示，拆迁安置补偿权益依法可作为遗产继承。遗产定义为自然人死亡时遗留的个人合法财产，父母名下合法房屋、宅基地使用权受法律保护，拆迁只是财产形态发生变化，实物安置房、安置补偿款都是原有财产的转化形式，无论是否已实际交房、兑付补偿，均可由法定继承人依法继承分割，任何人无权私自独占处置。同时，民法典明确规定继承权男女平等，妇女权益保障法也着重强调，农村妇女在宅基地使用、征地补偿、遗产继承等方面，享有与男子同等的合法权利。民间“家产传男不传女、出嫁女儿不继承”均为陈规陋习，不符合法律规定，不具备任何法律效力，出嫁女儿与儿子继承权利、继承份额完全一致，不受婚姻状况、户口迁移影响。

刘瑾提醒，民事诉讼举证决定维权成败，诉讼陈述不可随意反悔。打官司遵循“谁主张，谁举证”原则，主张财产权属、出资重建等关键事实，必须提供书面证据、权属证明、证人证言等有效材料，无证据佐证需承担败诉风险。同时，当事人在法庭所作陈述具备法律效力，不得为一己私利随意推翻过往表述，违反禁止反言原则。



海小文普法

## 法律咨询

17608998460

邮箱：fzsb888@163.com



## 购买二手车遇“调表”欺诈怎么办？

万宁吴先生咨询：我在某二手车行购买了一辆二手轿车，合同注明“表显里程6万公里，无重大事故”。购车后我通过第三方查询维修保养记录，发现该车在售前一年已登记行驶12万公里，实际里程被调低了6万公里。我要求退车并索赔，车行承认调表是前车主所为，但称“车行也不知情，只愿意退还部分差价”。请问，我能否主张“退一赔三”？

解答：车行作为专业二手车经营者，负有查验车辆真实状况的法定义务，不能以“不知情”免责。调低里程属于隐瞒重大事实的欺诈行为，直接影响车辆价值和使用寿命。根据消费者权益保护法第五十五条，经营者提供商品有欺诈行为的，应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品价款的三倍。您的维权步骤：第一，保存购车合同、付款凭证、第三方查询的维修保养记录（证明真实里程）；第二，委托有资质的鉴定机构出具调表鉴定报告；第三，与车行协商，若不成可向市场监督管理局投诉或直接向法院起诉，主张“退一赔三”。司法实践中，二手车调表被认定为欺诈、支持“退一赔三”的判例已非常普遍。

## 公司单方面变更工作地点违法吗？

海口白先生咨询：我在某公司担任销售，劳动合同约定工作地点为海口市。入职2年后，公司以“业务调整”为由，通知我下月起前往三亚市办事处上班，通勤时间由每天1小时变为3小时，且不提供交通补贴或住宿安排。我明确表示不同意，但公司坚称不违反约定。请问，我该如何应对？

解答：劳动合同约定的“海口市”属于明确具体的工作地点，变更为“三亚市”属于重大变更，需双方协商一致。根据劳动合同法第三十五条，用人单位与劳动者协商一致，可以变更劳动合同约定的内容。变更工作地点将显著增加您的通勤成本和时间，属于对劳动者权益的重大影响，公司单方面变更缺乏合理性和必要性。您的应对策略：第一，书面回复公司，明确表示不同意变更，要求继续在原地点工作；第二，若公司强制您前往三亚并以此为由进行纪律处分或解雇，可申请劳动仲裁，主张公司违法变更劳动合同，要求继续履行原合同或支付违法解除劳动合同赔偿金（2N）。切勿主动辞职，否则将丧失索赔权利。

## 商场电梯故障致人受伤 如何索赔？

琼海刘先生咨询：我在某商场购物时，乘坐的自动扶梯突然逆行加速，导致我摔倒受伤，经医院诊断为左踝骨折，花费医疗费1.8万元。商场称电梯每月定期维保，事故系“突发故障，无法预见”，只愿补偿2000元。请问，商场是否应承担全部赔偿责任？我该如何索赔？

解答：根据民法典第一千一百九十八条，宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者，未尽到安全保障义务，造成他人损害的，应当承担侵权责任。自动扶梯属于商场管理范围内的特种设备，商场负有确保其安全运行的义务。即使电梯定期维保，仍因故障造成损害，说明其安全管理存在漏洞，不能以“无法预见”免责。您的维权步骤：第一，保留现场监控录像（可要求商场提供）、医疗记录、费用凭证、交通费票据等；第二，向市场监督管理局投诉或向法院提起侵权责任纠纷诉讼，要求商场赔偿医疗费、护理费、误工费、营养费、后续康复费及精神损害抚慰金。商场赔偿后可依据维保合同向电梯维保单位追偿，但这与您无关。

## 装修公司违约更换材料怎么办？

三亚郑先生咨询：我与装修公司签订全包装修合同，约定电线使用“某知名品牌A系列”，总价12万元。施工过程中，我发现工人正在使用的电线为杂牌B系列，价格相差悬殊。我要求停工更换，装修公司称“B系列也是合格产品”不同意更换。请问，我能否要求拆除重做？

解答：合同约定“某知名品牌A系列”，虽未指定具体型号，但品牌约定明确，应理解为该品牌下的合格产品，而非任意品牌。擅自更换为杂牌B系列，属于未按合同约定履行，构成违约。根据民法典第五百七十七条，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。您的维权措施：第一，立即拍照、录像固定现场使用的电线品牌、包装等证据，保存与装修公司签订的合同、沟通记录；第二，书面发函要求装修公司按合同约定更换为A系列电线，拆除已铺设的B系列电线；第三，若装修公司拒绝，可向市场监督管理局投诉或向法院起诉，要求其承担违约责任，包括拆除重做、赔偿延误工期损失等。装修材料“偷工减料”是常见纠纷，合同中尽量明确品牌、型号、规格，便于维权。

（法治时报全媒体记者 李成沿整理）

# 起纠纷，法院判决四人均分拆迁安置权益

# 继承权男女平等 拆迁权益属遗产

# 海口四姐弟因父母遗留老宅拆迁继承



AI制图

# 海口一承租方违约退租，法院判决不予退还押金赔偿2个月租金 房东损失大于押金 法院支持双重索赔

■法治时报全媒体记者 王巍

近日，一起因承租方提前解约引发的房屋租赁合同纠纷案二审落槌。在续租期刚开始仅2个月后，承租方以“经营困难”为由单方解约，不仅未按合同约定提前3个月书面通知，其交还房屋时还出现了设备被调包、损坏的情况。海口市两级法院经审理后，判决承租方在押金不退的基础上，再行赔偿相当于2个月租金的违约损失4600元。

## 案件详情：一公司租房提前退租，房东收房发现物品“大变样”

2024年12月，房东丁先生与海南某有限公司签订了一份为期3年的《房屋租赁合同》，将位于海口市龙华区的一套房屋出租给该公司经营使用。合同约定，自2025年1月1日起租，月租金为2300元，押金2500元。合同特别约定，若某公司违约导致合同无法履行，押金作为违约金归丁先生所有；如某公司提前解除合同，须提前3个月以书面形式告知对方，并赔偿守约方造成的所有损失。然而，合同履行仅仅2个月后，2025

年3月7日，某公司通过微信向丁先生发送了《关于解除租赁合同的告知函》，称因公司面临巨大经济压力，决定于2025年2月28日解除合同。丁先生当即回复“收到，但我不认可贵公司单方面解除合同”。

双方随后就退租交接事宜进行了长达数月的协商，但未能就续租条件达成一致。2025年6月，双方最终完成房屋交接。但丁先生在收房时发现，屋内状况与出租时大相径庭：原有的三人

沙发被换成了破旧的两人沙发，写字桌塌陷，微波炉损坏，名牌淋浴喷头和花洒被拆除，床上用品、部分灯具、锅具等物品遗失，墙面也出现破损。同时，由于房屋未能及时出租，丁先生将某公司诉至海口市龙华区人民法院，提出了多项诉讼请求，包括确认对方违约、不予退还押金、支付拖欠租金及滞纳金、赔偿设备损失以及自2025年6月起至新租客入住前的全部租金损失等。

## 律师说法：增加赔偿是为了弥补押金未能覆盖的“空置损失”

针对该案的争议焦点，海南终瑞律师事务所律师李娇萍对租赁合同纠纷中的常见法律问题进行了专业解读。李娇萍表示，该案的核心法律问题在于如何理解押金与违约损失赔偿的关系。实践中，押金通常具有多重功能：一是担保房屋设施完好；二是担保租金等费用支付；三是在合同中明确约定为“违约金”。如果合同中像该案一样明确约定“违约则押金不退”，该押金条款的性质就被认定为“违约金条款”。

那么，收了违约金还能主张损失赔偿吗？李娇萍表示，这取决于违约金是否足以弥补实际损失。根据民法典相关规定，约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加。也就是说，违约金主要体现补偿性，目的在于填平守约方的损失。押金作为违约金被没收后，主要用于惩罚违约及覆盖小额财物损失；但由于约定的空金（押金）的数额低于房东实际遭受的空置期损失，法院依据民法典第585条支持了增加赔偿请求。一审法院酌情判定4600元，正是为了弥补这部分押金未能覆盖的“空置损失”。这并非对同一行为的重复评价，而是对违约所引发的不同性质、不同项目的损失进行的分别认定和补偿。二审法院维持原判，也支持了这一符合法律精神的裁量。

## 法院判决：房东不退押金，承租方另酌情赔偿2个月租金损失

海口龙华法院经审理认为，某公司仅履行2个月即主动提出解约，其行径已构成违约。关于丁先生主张的设备损失赔偿，法院认为，合同中约定的2500元押金本身即具有担保设备完好的功能。在丁先生依据合同约定不予退还押金，且未能提供证据证明设备实际损失超过押金金额的情况下，其再另行主张设备损失，缺乏依据，不予支持。

关于合同解除时间，法院认定，某公司于2025年3月7日向丁先生发出解除合同通知，并多次催促其办理房屋交接手续，虽然丁先生不认可，但后续协商未果，故合同应于该日解除。某公司须支付截至该日的剩余租金及相应滞纳金，并承担截至合同解除日的部分物业水电费。

对于丁先生主张的房屋空置期租金损失，法院认为其直接按租金标准计算至新租客入住之日止的请求依据不足。但考虑到某公司的违约行为确实给丁先生造成了寻找新租客期间的租金损失，法院酌情判决某公司赔偿丁先生相当于2个月租金的违约损失，共计4600元。

综上，龙华法院判决某公司支付丁先生租金、滞纳金、物业水电费及违约损失共计7000余元，丁先生无须退还2500元押金。某公司不服一审判决，向海口市中级人民法院提起上诉。

海口中院查明，某公司因自身经营问题提前解约，且未按合同约定提前3个月书面通知，已构成违约，依法应赔偿因此给丁先生造成的损失。关于4600元违约损失，法院认为，某公司的违约行为客

观上确实造成了丁先生的房屋空置损失，一审法院根据案件实际情况，酌情判定赔偿相当于2个月租金的损失，并无不当。

关于2500元押金，合同明确约定若某公司违约导致合同无法履行，押金作为违约金归丁先生所有。法院认为，违约金兼具补偿性和惩罚性。该案中，某公司不仅提前解约造成空置损失，在返还房屋时还存在沙发被调包、家具损坏、卫浴配件消失等未完全履行租赁物返还义务的情形，给丁先生造成了客观损失。因此，依据合同约定和履约情况，一审判决不予退还押金，亦无不当。

最终，海口中院认定某公司的上诉请求缺乏事实和法律依据，判决驳回上诉，维持原判。