

三兄弟“同室操戈”相煎何急



你讲我评

此次来找我们调解的是三兄弟，他们一共姐妹兄弟6人，三位姐姐没到现场。主要是老大、老三与老二的矛盾。三兄弟从小与父母一起生活在上海一石库门老房子里。今年55岁的老人在1964年去了新疆，当时只有14岁。老人凭着刻苦的精神、诚实的人品努力工作事业有成。但老大的婚姻不太如意，成年后与当地一四川籍女子结为夫妻，生下一儿一女。1995年，他与妻子离婚，噩梦也就此开始。1996年21岁的儿子不幸煤气中毒死亡。后来女儿根据上海市政府的相关政策，户口落到奶奶处，在上海成了家。2006年，一起工伤事故让老大身体受到致命打击。年迈的母亲舍不得儿子孤身在新疆，便说服孤单寂寞备受病痛煎熬的老大回到了上海，并将其户口落到老房子里。老房子共有两间房，老二一家住在朝南的前厢房，母亲一人住在朝北的9平

方米的后亭子间。老大回沪后便与母亲一起住在后亭子间。原本老三也住在老房子内，老三成家后因住房困难，单位增配了一套房给老三。不久老三增配的房子动迁，一家三口分到了新房。当时老大还未回沪，三位姐姐和老三怕母亲离世后老二独吞老房，便把老三一家三口的户口也迁到了老房中。因此老房有老二、老三一家三口，老大与女儿加老二9个户口。

2010年，母亲不幸去世，从此这个家庭就没有平静过。因为老房是租房，母亲去世后，老二一直想将户主改为自己，无奈遭到老三和老大的坚决反对。老二便百般阻挠老人在小间居住。先是断水、断煤气，然后将小间内的家具砸坏。发展到后来竟将房门锁调换。无奈之下，老实巴交的老大只能到大姐家中栖身。不久大姐的女儿生了对龙凤双胞胎，姐姐家无法居住，在老三帮助下把门锁撬坏回到老房子内。老二见状试图赶走老大，双方发生了肢体冲突。备受委屈的老大在老三的

陪同下与老二一起到电视台讨个说法。老二对自己的错误丝毫没有认识，振振有词地指责老大应该住到女儿家。老大的女儿与公婆挤在两室户房子里，住房也很困难。

听罢三兄弟诉说，我认为他们的老房是租房，老大户口在该房内，且他处无房，应该居住在老房内。老二属无理阻挠老大居住，侵犯了老大的居住权。我批评老二太不讲道理，同室操戈。最后，我给了三人调解方案：一是维持现状，老二不准干扰老大的居住权；二是考虑到大家的情绪和身体健康，如果老人在外租房，房租由老二支付。如果老二在外租房，房租由老大支付，但租的房子必须在环线内；三是如果条件符合，可以向街道申请廉租房，房租由另一方支付。三个兄弟接受了，答应回去好好商量。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷的关键点在于老大是不是对老房享有居住权。这就要从

老房的性质、老大在该房屋内的居住情况及老大是否在他处享有福利分房等情况进行综合分析。

上海市房地局关于贯彻实施《上海市房屋租赁条例》的意见(二)规定，公有居住房屋的“共同居住人”是指公有居住房屋的承租人死亡或者变更租赁关系时，在该承租房屋处实际居住生活一年以上(特殊情况除外)而且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人，结婚、出生可以不受上述条件的限制。本次纠纷所涉及的老房是公有住房，也就是老百姓说的租赁房。在2010年母亲去世前，老大就长期居住，户籍也迁入了房屋，老大在上海也无其他住房。结合上述情况，老大应为该公有住房的共同居住人，因而对该房是享有居住权的。

纠纷中老二认为老大应该住到女儿家，是没有依据的。上述规定中其他住房的性质，一般情况下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政策购买的产权房等)。而纠纷中老大的女儿家是房屋不是老大所有的房屋，所以老二对老大的指责是毫无理由的。

柏阿姨对老二批评“同室操戈，相煎何急”，可谓一针见血。柏阿姨提出的三个调解方案在充分保障老大对老房享有的居住权利的基础上，也考虑了老二的情况。在第二个调解方案中柏阿姨考虑到大家的情绪和身体健康，提出可以让老大在外租房，房租由老二支付，这样既可以使老大有房居住，又可以让老大和老二分开居住，减少矛盾。当然本次纠纷如何妥善解决还是要以三兄弟一起商议为准，柏阿姨的调解只是给三兄弟指明了方向。本次纠纷的实质还是那句话“同室操戈，相煎何急”。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林律师

林森浩投毒案告一段落



线上线下的

各位谭粉周末好，又逢周末，小编和大家聊聊本期新民法谭微信公众号什么话题最受关注。

昨天上午10时，林森浩投毒案在上海市高级人民法院第五法庭二审宣判。这可以说是近期最受关注的法治事件。在经过近40分钟的宣读后，市高院最后裁决，驳回上诉，维持原判。根据刑事诉讼法的规定，对林森浩的死刑判决将依法报请最高法院核准。这是本案的终审判决，也就是说，持续了一年多的纷纷扰扰终于告一段落。

在本报记者采访此案过程中，有一个细节让人感到辛酸：林森浩父亲在进入法院时，按照法院要求，必须将随身物品全部拿出进行安检。记者看到，林森浩父亲仅口袋中拿出一副眼镜、廉价的“好日子”香烟和几枚硬币。记者感慨，无论结局如何，对

双方家人而言，这是一场没有赢家的诉讼，注定不再有“好日子”。

法庭上的唇枪舌战，控辩往来引人关注，成为媒体争夺的阵地，众人开口的谈资。但双方家人尤其是父母走出法庭后，日日锥心，夜夜煎熬，又有谁会看到？

可能不用多久，随着这条新闻的淡去，终生无法平静的，还是父母，还是亲人。无论出于什么目的，毁灭别人也注定毁灭自己，两条生命的终结，也意味着两个家庭的破碎。如此悲剧，值得世人警醒。

好了，今天就聊到这里，更多精彩内容请扫一扫下方二维码关注“新民法谭”微信公众号，小编等你来聊天。

潘高峰



老伴擅自“买房”，妻子如何维权？

本报讯(记者 江跃中)上海市申房律师事务所自从在《新民晚报》刊登开展公益活动的消息后，前来咨询的老年人越来越多。邱阿婆是和儿子一起来咨询的，她的老伴过世早，子女们结婚后，邱阿婆一人住在他承租的公房内。后来邱阿婆经人介绍，认识了吕老伯，两人在相识一年后，办了结婚手续。由于邱阿婆不认识字，家里的大小事几乎都是吕老伯说了算。

前几天，由于邱阿婆的儿子家里卖房，新买的房子还没有办理过户，户口没地方迁，想先迁到邱阿婆的房子里。儿子要迁户口，邱阿婆当然同意。邱阿婆的房子是公房，迁户口除了要户主同意

外，还要房屋的租赁凭证，也就是老百姓说的房卡。这些平时都是吕老伯保管的，当邱阿婆找吕老伯要房卡时，吕老伯推三阻四，一会儿说找不到，一会儿说放到了银行保险箱里，就是不拿出来。邱阿婆儿子就问物业公司能不能补办，没想到却得知房子已被买成产权房，产权人只写了吕老伯的名字。邱阿婆和子女都傻眼了。在邻居的建议下，邱阿婆和儿子到上海市申房律师事务所寻求帮助。

孙洪林律师向母子俩解释了公有住房购买为产权房的相关规定，对事情进行了法律分析。并当即决定，将该案作为申房所下个月的免费法律援助案件，维护邱阿婆的合法权益。

借贷关系是否专属人身权利？

父亲生前抵押房产儿子欲赎回法庭予以支持



律师手记

徐先生的父母经商多年，2000年被合伙做生意的好友给骗了，出现经营困难，于是父母两人向朋友郑先生借款150万元，为期一年，到期后，徐先生的父母的生意仍然没有好转，郑先生催着还款。徐先生的父亲就和郑先生商量，并签订了《合同书》，约定“徐先生的父亲将他名下的本市A处房屋过户至郑先生名下，10年内徐先生的父亲本人可用180万元协商赎回房屋，但必须补还当日过户的税费和支付将来的过户的全部税费；10年之内，郑先生不催促该房屋内的户口迁出，房屋内有户口的人也不得以任何理由与该房发生关系”。同一天，徐先生父亲与郑先生签订了《上海市房地产买卖合同》，并将名下房屋过户至了郑先生名下。合同中对付款时间、方式、违约责任等正常的买卖合同应有的内容都没有约定。

去年徐先生的父亲突发心脏病过世，母亲将这些事告诉了徐先生，

徐先生找亲戚朋友借了些钱，再加上自己的积蓄，凑够了180万元，打算赎回房屋，但郑先生不同意，并称要赎回可以，以市场价来结算。徐先生和其母亲只好打官司。

庭审中，郑先生辩称徐先生拿出的《合同书》虽然是自己签字的，但约定的是徐先生的父亲有权协商赎回A处房屋，这个权利是有人身性质的，徐先生和其母亲作为他父亲的法定继承人是无权要求赎回的。同时这里约定的是协商赎回，而不是必然可以赎回，如要赎回，应以市场价回购。

针对被告郑先生的辩称，律师提出依据《合同法》规定，当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行义务，不得擅自变更或者解除合同。本案中，徐先生的父母与被告郑先生之间存在借贷关系，徐先生的父亲虽然已将A处房屋过户给被告郑先生，但是双方在《上海市房屋买卖合同》中对于付款等内容未作出约定，被告郑先生也没有提供证据证明其曾依照该买卖合同

履行了付款义务。而且双方在签订买卖合同的当日还签订了《合同书》，明确约定了徐先生的父亲可有条件的购回该房屋。这表明双方真实意思并非房屋买卖，而是以买卖形式担保债务履行，这是双方真实意思表示，不违反法律、法规，应属合法有效，双方当事人均恪守履行权利义务。郑先生辩称的《合同书》具有人身专属性，而从法律的角度看，徐先生父亲与郑先生是借贷法律关系，相关的权利不是专属于徐先生父亲本人的人身权利，徐先生及其母亲作为法定继承人提起诉讼，是符合法律规定的。

本案一审法院支持了原告的诉讼请求，但在上诉期内，被告郑先生提起上诉，现在本案还没有结案。但这个案件让我们看到诚实信用原则在审判中的应用并不只是个案，而是广泛适用于民事案件。在日常生活中，诚信不单是挂在嘴上的口号，更是写入法律的规定，希望有一天我们的社会成为人人诚信的诚信社会。

上海市申房律师事务所副主任 黄华明 律师

不可抗力供电公司被告 据理力争受灾虾农撤诉

奉贤海滨是上海水产养殖的集聚地，目前，全区共有水产养殖户2300余户，“三塘”总面积5万余亩。去年7月12日，奉贤地区遭受覆盖全区的大面积雷电、飙风、暴雨，造成多条供电线路受不可抗力破坏被迫停电。300余户虾农的5000余亩虾塘因停电造成不同程度的鱼虾缺氧死亡。10月，陈正华等4户养殖户把奉贤供电公司告上法庭，要求赔偿其7月12日鱼虾死

亡财产损失近百万元。在法庭上，针对4名原告提出供电公司抢修时间过长的质疑。供电公司向法院说明了造成故障停电的原因、设备受损客观情况及抢修队伍处理故障的详细经过。并强调了大量树木被风刮断后倒在电线上、附近建筑物倒塌导致多处断线、断杆等抢修难度。在法庭围绕“不可抗力”认定讨论过程中，供电公司陈述了“7.12”

灾害天气属于不可抗力的五条理由：一是市、区两级气象台均已发布雷电和大风预警；二是根据雷电落点图显示，当日下午3时至11时奉贤地区发生了密集雷击灾害；三是根据气象数据显示，当日晚9时至10时奉贤地区发生了10级至13级的大风灾害；四是根据跳闸汇总表显示，当日晚9时至11时30分出现集中跳闸，涉及辖区内39条主要线路；五是根据奉贤供电公司承修记录显示，当日晚6时至10时的抢修记录多达800余条(平时日均70余条)，抢修任务繁重。面对证据，原告于2014年12月底向受案法院提出撤诉。 李新章 李凤