

未经共有人同意 协议无效获支持

法律援助故事



宋先生是家里的老么，他上面还有两个姐姐。宋先生父母留有一套老公房，承租人原来是宋先生的父亲。在父母过世后，涉及到承租人变更的事，宋先生就和两个姐姐商量，当时的房价也没有现在这么贵，两个姐姐就同意宋先生做这套老公房的承租人。当初，宋先生的两个姐姐在结婚后，都搬出了这套老公房，

住到了婆家，户口也迁出去了。

十多年前，大姐离婚后，户口没地方迁，又迁回了这套老公房处，二姐的户口一直没有迁回来。这套老公房之前是由宋先生一家三口住的，大姐离婚后，宋先生让了一间房间给大姐住。两年前，这套老公房拆迁，宋先生就以承租人的身份与动迁单位签订了房屋拆迁补偿安置协议，取得了拆迁补偿利益，拆迁安置对象定为宋先生一家三口和大姐。二姐得知家里的这套老公房拆迁后，就找到了宋先生和大姐，后来在人民调解委员会的主持下，姐弟三人签订了一份《人民调解协议书》，约定由宋先生和大姐每人给二姐

15万元的房屋动迁补偿款，其他的动迁安置房屋和补偿款归宋先生和大姐各半所有。宋先生的妻子和儿子知道此事后，将宋先生以及他的两个姐姐告上了法院，认为宋先生姐弟三人签订《人民调解协议书》一事，他们根本不知情，要求确认这份《人民调解协议书》无效。

庭审中，宋先生称，之所以会签这份协议书，是因为在动迁后，二姐以种种手段相威胁，迫于无奈，为了息事宁人才签的，而且签订协议书时，居委会的工作人员明显偏袒二姐，因此同意妻子和儿子的诉讼请求。

《物权法》规定，处分共有的不

动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。本案中，被拆迁房屋的承租人是宋先生，同住人是大姐、妻子和儿子，依据相关规定，所得的拆迁安置补偿款和安置房屋应归宋先生、大姐以及妻子、儿子共同共有。依据上述规定，处分共同共有财产应当经全体共同共有人同意，而宋先生姐弟三人所签订的《人民调解协议书》，约定由宋先生和大姐每人给二姐15万元的房屋动迁补偿款，其他的动迁安置房屋和补偿款归宋先生和大姐各半所

有，显然侵害了宋先生的妻子和儿子对动迁补偿利益所享有的合法权益。而且二姐并没有提供任何证据证明宋先生的妻子和儿子对此协议是明知的，更没有证据证明他们对此协议内容是认可的。因此，该《人民调解协议书》是宋先生姐弟三人恶意串通所为，损害了宋先生的妻子和儿子的合法权益，应属无效协议。

法院采纳了我方的观点，判决确认该《人民调解协议书》无效。

《庭审实录》法律总顾问
上海市申房律师事务所主任
孙洪林

法律咨询热线:021-63546661



你讲我评

劳先生只身一人来到电视台求助，声称自己现在没有地方安身，希望儿子能赡养自己。劳先生曾有三套房。一套是公租房，一套是别墅，一套门面房，不料现在却落得无房居住。

劳先生有两次婚姻。第一次婚姻育有一儿一女，后与前妻离婚。儿子归前妻，女儿跟着自己。现在女儿已40岁并结婚生子。1984年，劳先生与第二任妻子组成新的家庭，育有一子今年32岁，且儿子现在也已结婚生子。2012年，劳先生将老房子卖了10万元，将钱款全部交给了妻子，妻子买了新房。但房产证上只写了妻子一个人的名字，当时劳先生也没有在意。劳先生很能吃苦，用辛苦赚来的钱，先后买了一套别墅和一套门面房。别墅在儿子结婚时给了儿子，后来儿子把别墅出售，在市区买了新房，并将房产登记在自己名下。一套门面房出租，每月3000元租金贴补家用。

劳先生腰包鼓了以后，先是偷偷摸摸在外夜不归宿与异性鬼混，发展到后来，竟公开把异性带到门面房养起来。妻子和劳先生吵了一架。结果在亲戚朋友的劝解下，妻子虽然选择了原谅，但从此夫妻的情感也走到了尽头，两人形同陌路。由于妻子不想拆散这个家，其间劳先生曾多次向妻子提出离婚，均遭妻子的拒绝。2014年6月，劳先生手握斧头来到妻子处，声称如果妻子不同意离婚，就一斧头砍过来，吓破胆的妻子无奈接受了丈夫的离婚要求。当时别墅早就给了儿子，只有一套门面房，劳先生爽快地给了儿子。于是，劳先生净身出户。

之后，儿子将门面房租给了别人，每月3000元，而劳先生向儿子提出1500元/月租给自己，儿子说什么也不干。更让劳先生想不通的是，儿子搬到市区居住后，再也没有看望过自己。今年6月，劳先生找到儿子，要求其照顾自己，尽赡养义务，并声称自己无处居住，要求儿子将门面房让给自己居住。双方一语不合，竟发生了争执，前妻也因此到劳先生的工作单位找其领导，称劳先生骚扰儿子，并要求劳先生写保证书。前妻认为儿子自然有赡养义务，但劳先生有女儿，同样有赡养义务，但女儿却因没有拿到父亲的财产而拒绝赡养。

劳先生经济上不存在困难，且身体健康。调解现场律师认为，就劳先生目前的状况，要求儿子赡养的诉求有些勉强。我当即对劳先生的现状进

行了分析，首先劳先生生活不检点是造成离婚的主要原因；其次劳先生缺乏自我保护意识，过早地处理自己的财产；第三、子女赡养父母的义务与财产继承是没有关系的，作为儿子也好，女儿也好，父亲确实尽到了抚养义务，那么赡养父亲应是义不容辞的责任。事后我亲自登门拜访了劳先生第二任妻子，言谈中前妻对劳先生还是有感情的，毕竟夫妻一场。最后劳先生表示，自己冷静一段时间，争取与前妻复合。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷中，虽然劳先生自身存在问题，但是有关老年人赡养问题仍旧是不可忽视的，这也是个常提常新的话题。很多子女以自己没有拿到父母的财产为由，拒绝对父母履行赡养义务，与父母不往来，甚至与取得过父母财产的兄弟姐妹也不相往来，一家人因为财产问题，变成了陌路人，毫无亲情可言。这些子女往往有一种错误的理解，认为父母的财产取得与否，与对父母的赡养是不可分割的，只有从父母那里拿到财产的子女有义务照顾、赡养父母，没有从父母那里取得财产的子女根本不需要照顾、赡养父母。

《老年人权益保障法》规定，赡养人应当履行对老年人经济上供养、生活上照料和精神上慰藉的义务，照顾老年人的特殊需要。赡养人是指老年人的子女以及其他依法负有赡养义务的人。家庭成员应当关心老年人的精神需求，不得忽视、冷落老年人。与老年人分开居住的家庭成员，应当经常看望或者问候老年人。赡养人不得以放弃继承权或者其他理由，拒绝履行赡养义务。赡养人不履行赡养义务，老年人有要求赡养人付给赡养费等权利。也就是说子女作为父母的赡养人，不单单要从物质上供养父母，而且还要从精神上慰藉父母，要经常看望、问候父母，这些都是法律所规定的做子女应尽的义务，不是以继承财产或者取得父母财产为前提的。

本次纠纷中的劳先生有固定的工资收入，且身体健康，就其目前状况而言，要求儿子从物质上供养可能会依据不足，但儿子对劳先生不闻不问，也有欠妥当。如果能像邵阿姨调解的那样，劳先生与前妻破镜重圆，不止对劳先生来说，对他前妻和儿子来说，一家人重新在一起总是好事。

上海市申房律师事务所主任

孙洪林 律师



律师手记

欧先生不仅有一个同父异母的大哥，还有一个同母异父的小弟。看起来很复杂的关系，其实很简单。欧先生的父亲因病早逝，母亲带着他嫁给了赵叔叔，那时欧先生只有十岁，赵叔叔的前妻是患病过世的，赵叔叔和前妻同样也有一个儿子，在母亲和赵叔叔结婚后，母亲给赵叔叔生了一个儿子，这样欧先生就有了一个同父异母的大哥，一个同母异父的小弟。

去年，赵叔叔过世，今年欧先生的母亲也走了。之后没多久，欧先生就收到了大哥告他和小弟的起诉状，要求继承赵叔叔名下的一套私房。这套房屋是很多年前，赵叔叔的前妻，也就是大哥的亲

生母亲在世时，由她和赵叔叔一起出钱买下来的，后来产权登记在赵叔叔名下，那个时候这套房子只有一层，是平房。在80年代初，赵叔叔和欧先生的母亲再婚很多年后，两人又出钱把这套房屋翻建成了两层楼，后来产权还是登记在赵叔叔名下。大哥诉讼时认为房屋是他父亲，也就是欧先生口中的赵叔叔，和他的亲生母亲一起出资购买的，是他们的夫妻共同财产，现在两人均过世，且没有留遗嘱，按法定继承，父母名下的份额他都有权继承，欧先生和小弟只能继承父亲名下的份额，这样房屋的大部分都应由他来继承。而小弟认为，欧先生和大哥后来都搬离了这套房屋，这套房屋主要由他一家三口和父母一起住，父母都是由他来照顾的，所以应该由他继承大部分的房产份额。

欧先生找到我们作为他的代理人后，我们在庭审中提出，这套房屋是经历过翻建的，而且翻建时的出资人有欧先生的母亲，也就是说，欧先生的母亲对这套房屋也是享有产权份额的。而且对于赵叔叔所有的份额，法定继承人应为欧先生的母亲、大哥、小弟及欧先生四人。当初，欧先生是因为家里居住困难才搬出去居住的，在父母在世时，欧先生经常来看望父母，父母住院时欧先生也经常陪夜，关心照顾父母。因此，大哥和小弟提出的继承方案都是与法律和事实不符的。

后来，在法院的主持下，本案以调解结案，欧先生的大哥承认了欧先生的母亲对这套房屋是享有份额的，最终，欧先生继承了应由其继承的份额。

上海市申房律师事务所副主任
黄华明 律师

扫一扫,房产律师在线答疑



线上线下

新民法谭，既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊，又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭已推出“房产律师”和“婚姻律师”两个专栏，法谭君邀请沪上多位知名律师，组成栏目强大的顾问团，回答粉丝

在房产和婚姻方面的各类法律问题。本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询孙洪林律师，如今也多了一个新渠道，可以扫一扫，关注新民法谭微信公众号，并给法谭君留言，律师会在线免费提供法律服务。



更多精彩内容，请关注新民晚报法治类微信公众账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

上周法谭推出免费线上法律咨询后，得到了谭粉与读者的大力支持，已经有数十个法律问题得到了回答。接下来新民法谭将会有更多的改变出现，希望大家多多捧场，新民法谭就是您的掌上法律顾问。

定下遗嘱能否再修改

任老伯与老伴育有两个儿子一个女儿。三个孩子都是名牌大学毕业，工作也都很不错。老伴在世的时候，平时过年过节，子女们都会携家带口的来看父母。任老伯和老伴的有些积蓄，老伴是搞财务的，比较会理财，在房价还没有这么高，而且不限购的时候，他们买了两套商品房。除了这两套商品房外，任老伯还有一套单位分的房子，这套老房子地段非常好。在朋友的建议下，两位老

人一起立了个遗嘱，写明了，他们所有的三套房屋及存款分成四份，一份给唯一的孙子，另外三份三个子女一人一份。5年前，老伴病世，家里就剩下任老伯，由于平时都是老伴照顾他的生活起居，因此，任老伯一个人根本无法生活，在邻居的介绍下，邵阿姨走进了任老伯的生活。现在两人也一起生活了快三年了，邵阿姨把任老伯照顾的无微不至，于是，任老伯就想在自己过世后留一套房子给

邵阿姨住。子女们知道后，坚决反对，并称当初任老伯和老伴已留过遗嘱，是不能再改的。为此，任老伯就来咨询上海市申房律师事务所的孙洪林律师。

听了任老伯的讲述后，孙洪林律师对他遇到的问题进行了法律分析，并结合《继承法》的规定及审判实践，提供了法律意见。最后，孙洪林律师表示，若以后任老伯有需要，将为他提供免费法律服务。

本报记者 江跃中