

到底以哪份协议为准?

法律援助故事



谢先生父母共育谢先生、大弟和小弟三个儿子。谢先生和大弟结婚后相继离家,家里的老房子就由谢先生父母和小弟一起居住,小弟在该房屋内结婚、生子,但一家三口的户口并不在该房屋处。后来小弟一家三口户口所在地拆迁,虽然他们也获得了安置,但老房子在市中心,所以小弟一家三口仍在这套房屋内居住。

有继承权,经协商,将大弟的房子继承权买断,折合现金15万元,由小弟支付。这个协议上虽有谢先生的签名,但这个签名是小弟代签的。大弟在收到小弟支付的15万元后,给小弟写了收条,并在收条上写上了,房子由小弟住,就按45万元平分,如果以后房子动迁或出售的,价格超过45万元的则需补偿超过的费用,若低于45万元的,与大弟无关。在这张收条上,小弟也签了字。

去年,谢先生无意间得知了这个协议的事,兄弟间有了矛盾,在人民调解委员会的调解下,三兄弟签订了人民调解协议书,确认老房子由三兄弟继承,同意直接变卖房屋后所得钱款一分为三,每人三分之一。之后,谢先生和大弟将小弟告上法庭,要求按人民调解协议书的约定来继承老房子。

审理中,三兄弟一致确认了房屋现在的

市场价。同时,谢先生提出房屋归他所有,由他按确认的房屋市场价给两位弟弟经济补偿,大弟和小弟也都同意按这种方式继承。但小弟认为虽然在家庭协议签订后,三兄弟签订了人民调解协议书,但是两份协议内容是相同的,而且他已将15万元给了大弟,家庭协议已履行完毕,所以应按家庭协议的内容履行,而非履行人民调解协议书,大弟的继承份额应归他所有。谢先生的大弟在庭审中同意将15万还给小弟,并愿意支付相应的利息。

本案中的三兄弟就父母所遗房屋在人民调解委员会的调解下达成了一致意见,制作了人民调解协议书,所以这份人民调解协议书是三方真实意思表示,不违反法律、行政法规强制性规定,应属合法有效,父母所遗房屋应该按人民调解书的约定予以处理,即由三兄弟各得三分之一。

虽然大弟和小弟曾在之前达成过家庭协议,由小弟将大弟的继承权买断,并支付15万元钱款,但从家庭协议及收条的内容,可以看出这15万元是以房屋价值45万元为基础约定的,如价格超过45万元的,则需补偿超过的费用。而且这份家庭协议只是大弟和小弟两人订立的,由于本次继承涉及三兄弟,且三兄弟于事后另行确立了继承事宜,订立了人民调解协议书,其中并没有约定继续履行之前的家庭协议。因此小弟提出以家庭协议的约定为由,认为不应履行人民调解协议书,没有法律依据,不应得到法院的支持。法院采纳了我方的观点,判决房屋归谢先生所有,由谢先生给付两位弟弟相应的补偿款。

《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

邢阿姨与丈夫来到电视台要求调解与小儿子的房产矛盾。邢阿姨有两个儿子,大儿子因几年前的一场官司与他们闹翻,现在与小儿子又闹起了矛盾。

邢阿姨与老伴有三套房子,其中两套二室一厅的房子分别给了两个儿子,自己与老伴住在一室一厅的老房子里。老房子是老伴部队转业后分配的公租房,邢阿姨将老房子的产权买下,产权人登记为邢阿姨一个人的名字。两个儿子成家后,分别住进了自己的房子,老夫夫妻俩就在老房子居住。不久老房子因多年失修,屋顶漏水,无法居住,老夫夫妻俩就准备搬到小儿子那里。

不知何故,就在父母准备搬进来居住的时候,大儿子房子门锁坏了,只能每天爬窗户进出。邢阿姨认为是大儿子故意作梗,便把大儿子的房锁给换了,与老伴一起搬进去住。大儿子认为父母他处有房,不应该居住在他的房子里,与父母发生了纠纷。邢阿姨一张诉状把大儿子告上法庭,要求与老伴在大儿子房子里享有居住权。因为邢阿姨他处有房,邢阿姨的诉求并没有得到法院的支持。邢阿姨不服法院判决,提起上诉,最终法院判决邢阿姨与老伴享有大儿子房子的永久居住权。邢阿姨赢了官司,却与大儿子一家结下怨恨,大儿子一直与妻子居住在岳父母家至今。

2013年2月,小儿子说服邢阿姨将老房子产权变更到自己的名下,又将妻子的名字加到了房产证上。2015年,邢阿姨与小媳妇发生了矛盾,便后悔当初不应该把老房子的产权拱手相让,要求小儿子把产权证名字改回来,小儿子当然不愿意,母子发生冲突。当母亲看到房产证上还有小媳妇的名字时,更是气不打一处来。无奈之下,邢阿姨与老伴求助到电视台。

邢阿姨与两个儿子的关系如此恶化,今后谁来照顾他们呢?好在现场儿子与小媳妇的态度很好,也愿意将产权证名字变更到母亲名下,但涉及一笔不菲的费用。因为2013年该套房子改为小儿子名字后,目前还未满五年,加上小儿子他处有房,一改一换将近要支付各类费用十万余元。调解现场双方答应回家另行考虑。

一个月后,我惦记着这对母子,亲自来到老人的家中看望。可喜的是,一家人的关系已经得到改善,大儿子也闻讯赶来。大儿子告诉我,与母亲一场官司使自己成熟了

很多,尽管父母在自己的房子里已经居住了十多年,但现在对父母已经没有成见。大哥的大度给问题的解决铺垫了基础,接下来的调解十分顺利。我一方面劝邢阿姨,毕竟是自己的亲骨肉,没有必要置气,双方各退一步,如果满五年再办理手续,费用可以减半。待2017年3月,让小儿子将母亲的名字加上,这样既保障了老人的利益,也可以减少费用。同时我也劝告小儿子及媳妇,当初就不应该起意将父母的房产权归到自己手下。我当场帮他们起草了一份协议。内容为:2017年3月份以前,小儿子主动将母亲的名字加到老房子的产证上,并享受50%的产权,费用由小儿子承担。双方达成一致在协议上签了字。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷中,就如柏阿姨所说的“不主张老人过早地处理自己的财产”,而邢阿姨恰恰是过早地处分了名下的房产,结果是老人后悔自己当初的决定,母子间产生了矛盾。这里我们再次建议老人不要过早地处理自己的财产,以免像邢阿姨一样悔不当初。

其实,如果老人想在有生之年就确定自己百年后遗产的归属,完全可以立遗嘱的形式处分自己的遗产。遗嘱主要有公证遗嘱、自书遗嘱、代书遗嘱、录音遗嘱和口头遗嘱这几种形式。公证遗嘱,顾名思义就是由遗嘱人经公证机关办理的遗嘱。自书遗嘱是由遗嘱人亲笔书写,签名,并注明年、月、日的遗嘱。代书遗嘱是应当有两个以上见证人在场见证,由其中一人代书,注明年、月、日,并由代书人、其他见证人和遗嘱人签名的遗嘱。这也是通常最容易出问题的一类遗嘱。因为代书遗嘱对见证人是有要求的,不仅是要求有两个以上,而且还要其中一人代书,注明年、月、日,更重要的是无行为能力人、限制行为能力人、继承人、受赠人、与继承人、受赠人有利害关系的人都不能作为遗嘱见证人。同时,代书遗嘱中还应由代书人、其他见证人和遗嘱人的签名。录音遗嘱就是以录音形式立的遗嘱,应当有两个以上见证人在场见证。当然,如果遗嘱人在危急情况下,可以立口头遗嘱。而口头遗嘱应当有两个以上见证人在场见证。危急情况解除后,遗嘱人能够用书面或者录音形式立遗嘱的,所立的口头遗嘱无效。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师

叔侄的共有之争



律师手记

季先生拿着侄子小伟的起诉材料找到我们,起因是家里房子的事。这套房屋原来是季先生母亲承租的公房,2000年,季先生出资将这套房屋购买为了产权房,当时用了母亲的工龄,在与母亲协商后,产权人确定为季先生和母亲两人。购房时,这套房屋处有父母、季先生一家三口及小伟的户口。小伟出生后,户口是和他的母亲在一起的,后迁到了这套房屋处,但小伟实际并没有在这套房屋内居住,这套房屋长期由季先生一家三口和父母一起居住生活。

去年,季先生的父母相继因病过世,早在父母过世前,小伟的父亲,也就是季先生的哥哥因意外死亡。自小伟的父亲过世后,小伟就和季先生及季先生父母很少来往,逢年过节,父母想看看这个孙子,给他打电话,他都不来。虽然小伟这样做,但季先生给父母办丧事时,还是通知了小伟,这次小伟倒是参加了葬礼。本来季先生以为小伟良心发现,可没想到的

是,在处理父母的遗产时,小伟就提出,当时购买产权时他并不知情,他是符合同住人资格的,也从未放弃过同住人的权利,因此,他也应享有房屋产权份额。季先生当然不同意小伟的意见,这样小伟就将季先生告上法庭,要求确认他是这套房屋的共同共有人。

在庭审中,针对小伟的诉讼请求,我们提出,小伟仅是户籍在这套房屋处,在这套房屋购买为产权房时,小伟并没有实际居住在这套房屋内,他并非是房屋的同住人。而且根据购买时的相关规定和政策,购买公有住房的对象,为获得新分配住房的具有本市常住户口的职工、在住所地具有本市常住户口的公有住房承租人或年满18岁的同住成年人。这套房屋购买产权的时间是2000年,此时小伟还未满18岁,所以小伟不符合上述购房对象的要求,他主张产权共有并没有任何依据。

最终法院采纳了我方的观点,判决驳回了小伟的诉讼请求。

上海市申房律师事务所副主任 黄华明 律师 申房为你排忧解难



扫一扫 申房为你排忧解难

扫一扫,房产律师在线答疑



线上线下的

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

号,并给法谭君留言,律师会在线免费提供法律服务。

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。



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

怎么样才能把房子买成产权房?

阮阿婆所住的房子是公房,承租人是阮阿婆的老伴,五年前老伴过世后,承租人一直没有变更过。在老伴过世前,外孙因为读书需要,就把户口迁到了这套公房处。迁入户口时,在老伴的要求下,女儿还写了个说明,以后待外孙高中毕业后,户口就迁出。

阮阿婆一直就想着将这套房买成产权房,但外孙一直以各种理由推托,不愿意配合阮阿婆将这套房购买为产权房。阮阿婆多次和女儿、女婿商量这件事,但女儿女婿的说辞却是,当初写说明的时候,是被

逼着写的,现在孩子已经成年了,该由他自己拿主意了。这下可把阮阿婆气坏了,明显就是为了抢她的房子。为此,阮阿婆到申房律师事务所咨询孙洪林律师,想问问这种情况该怎么办,如何把房子买成产权房。

在听了阮阿婆的讲述后,孙洪林律师对她遇到的问题进行了法律分析,并结合审判实践,提供了相应的法律意见。最后,孙洪林律师表示,若以后阮阿婆有需要,将为她提供免费法律服务。

本报记者 江跃中

“捍卫正义、维护公平”

本报讯(记者 江跃中)日前,上海市申房律师事务所主任孙洪林律师带教青年律师梁蔚飞,成功代理了一起征收补偿利益分割引发的分家析产纠纷案件。该案中作为被告的代理人,律师了解案情后,针对原告的诉讼

请求,积极准备证据,提出反驳意见,最终法院驳回了原告的诉讼请求,为当事人保住了原本就属于他们的征收补偿利益。为了表示感谢,当事人特赠锦旗一面,称赞孙洪林律师“捍卫正义、维护公平”。