

这套房子究竟算遗产还是财产?



法律援助故事

谢先生一家正和哥哥、姐姐打官司。谢先生是家里的老小,结婚时哥哥和姐姐都已搬出了老房子,因此就由父母及他一家三口住。父母过世后就只有谢先生一家三口住在里面,也只有他们一家三口的户口。十多年前老房子拆迁,因是私房,登记在母亲名下,母亲过世后,也没有进行产权变更。在拆迁时,谢先生及哥哥、姐姐一起和动迁单位签订了一份拆迁安置补偿协议,其

中被拆迁人一栏除了写母亲的名字、谢先生及其哥哥、姐姐的名字外,还写了谢先生妻子和儿子的名字,拆迁分得了一部分动迁款和一套安置房。在取得了安置房后,谢先生一家三口就搬了进去居住。由于开发单位的原因,安置房直到前段时间才可以办产权证。由于产权证需哥哥、姐姐的配合才能办理,因此谢先生就和哥哥、姐姐联系,希望他们能配合办理产权过户,但哥哥、姐姐却提出安置房应为父母的遗产,他们也有份继承。于是,谢先生拿出了安置房的配房单,上面新住房人员购房人处写的是谢先生的名字,家庭成员写的是谢先生的妻子和儿子的名字,配房原因为房屋动迁,安置以上三人,其余人口货币

安置。谢先生一家凭着这张配房单入住安置房,在这张配房单上还有动迁单位的盖章和经办人的签名。谢先生说,当时说好的房子归他,其余动迁款全部归哥哥和姐姐,而且其他动迁款实际也是由哥哥和姐姐领取的。可哥哥、姐姐说这张配房单只是表明安置房由谢先生一家居住,并不是说房屋归谁所有,动迁款虽然是他们领取的,但谢先生也领了动迁款,是从动迁组领取的,最后因为他们与谢先生一家有矛盾,老房子被强拆,基于亲情,安置房才暂时让谢先生一家住的,并不代表房子归谢先生一家。谢先生只能将哥哥、姐姐告上法庭,要求确认安置房归他们一家三口所有,哥哥、姐姐配合办理过户手续。

谢先生提供的配房单,其上有经办人的签字及动迁单位的盖章确认,其中的内容表明安置房明确是分配给谢先生一家三口的,其他人口是货币安置。事实上,在十多年前拆迁时,除房屋外的动迁款也是由谢先生的哥哥和姐姐实际领取的。自安置房取得后,就由谢先生一家三口居住使用,谢先生的哥哥、姐姐对此从未提出任何异议。从这一点可以看出,家里人当时应对拆迁补偿利益的分配达成一致意见。若如谢先生哥哥、姐姐所称在拆迁时他们与谢先生一家有矛盾,那么按他们所称的安置房是父母的遗产,按常理哥哥、姐姐应当在取得安置房后要求分配,但事实上并没有提出异议。同时,他们说考虑到亲情才

会让谢先生一家居住,这又与其所述不符,显然哥哥、姐姐对该情况的表述与事实不符。按当时的政策,被拆迁的老房一直由谢先生一家三口居住,拆迁时,也只有谢先生一家三口的户籍在该房屋处,这样是需要给谢先生一家安置住房的,因此由谢先生一家三口取得安置房,哥哥、姐姐取得动迁款是合理的分配方式。法院采纳了我方的观点,判决支持了谢先生一家三口的诉讼请求。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



申房律师事务所
法律咨询热线:
021-63546661

你讲我评

傅先生近日向电视台求助,他母亲被姐姐“带”走已经三年了,他日夜思念母亲,姐姐们不仅不让他看望母亲,还隐瞒母亲的住处。

傅先生的母亲生有两女一男,傅先生最小,从小与母亲居住在一起。由于下岗后因一直没有找到合适的工作,妻子又去国外打工,他和儿子就靠母亲的退休工资过日子。五年前的一天,傅先生经医生诊断患了食道癌,必须住院动手术。平时经济上就捉襟见肘的傅先生跟姐姐说明了自己的情况,当时姐弟间关系融洽,两个姐姐慷慨地拿出手术费用。在姐姐们的关心下,傅先生手术顺利,身体也逐步康复,怕母亲担心,全家都对母亲隐瞒了他的病情。而母亲年事渐高,身体每况愈下,并患了骨质疏松症,在一次骨折后,住进了医院。就在母亲病情好转,需办理出院手术时,傅先生将母亲的医保卡、工资卡、存折一并交给母亲,冷冷地说道:“你有三个子女呢?”,言下之意要姐姐来办理母亲的出院手续。母亲无奈叫来了大女儿,办理完出院手续后就住进了大女儿家。

不久,母亲所居住的老房动迁,便将动迁事宜委托儿子操办。傅先生与动迁组签订了动迁协议,按照动迁有关政策,这次动迁安置的是四个人,母亲及傅先生一家三口,共分得两套安置房。傅先生把一套动迁房写了自己和妻子的名字,另一套房写了自己儿子的名字。

傅先生侵犯母亲动迁权益的行径激起了母亲及姐姐们的不满,她们要求傅先生或是给母亲现金,或是在其中一套安置房中加上母亲的名字。与傅先生多次协商无果,母亲将他告上了法庭。经法院审理,最后判决傅先生支付给母亲90万元,判决生效后,傅先生拒不执行,母亲申请了强制执行。而傅先生却跟法院耍起了无赖,他将自己与妻子的那套房空出一间,并装修一新,声称这是给母亲居住的。因此他才到处寻找母亲,要求尽赡养义务,他以为只要母亲住进自己为老人家准备的那间房屋,就可以证明自己没有侵犯母亲的权益。

起初,我和在场的观众都以为傅先生是个大孝子,直到和姐姐、母亲电话连线后才真相大白。据母亲说自己过分溺爱儿子,即使他是“啃老族”也从无怨言;但自从自己患了骨质疏

松症后,在儿子家一个月只洗四次脸,更谈不上擦身洗澡;吃饭也是有一餐没一餐,想到给你吃,就喂两口,想不到给你吃,不知何时吃饭。所以对儿子提出要自己回“家”住的要求,母亲断然拒绝。

我告诉傅先生,第一,每个子女都有赡养父母的义务,该义务包括经济上的资助,精神上的慰藉,生活上的照料。母亲在跟你一起生活的时候,你并没有尽到赡养责任,现在由两个姐姐照料,母亲很满意,她有权利选择自己的生活,母亲不愿意随你回家,这也无可非议。第二,居住权不等于房产。别以为只要母亲住进为老人家准备的那间房屋,就可以证明自己没有侵犯母亲的权益。事实上,法院的判决已证明你侵犯了母亲的动迁利益,你能做的只有尽快执行法院的判决,以求得母亲和姐姐们的谅解,早日回归大家庭。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

傅先生原本是想通过电视台找到母亲,让母亲住到自己那里后,以逃避法院生效判决的执行。而柏阿姨真可谓火眼金睛,不偏听偏信,最终戳穿了傅先生精心安排的一切,并指责了他的不妥行为,纠正了他的错误做法。我们希望傅先生能认识到自己的问题,毕竟知错能改,善莫大焉。

《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。赡养人应当妥善安排老年人的住房,不得强迫老年人居住或者迁居条件低劣的房屋。老年人对个人的财产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利,子女或者其他亲属不得干涉,不得以窃取、骗取、强行索取等方式侵犯老年人的财产权益。

而本次纠纷中的傅先生作为赡养人不仅没有履行对母亲的赡养义务,反而要母亲对他提供经济上的供养。如母亲所述,他对母亲不仅谈不上从生活上照料和精神上慰藉,而且还在家里老房子拆迁时,将属于母亲的补偿利益据为己有,母亲只能通过法律途径才能维护自己的合法权益。

此外对人民法院的判决,裁定有能力执行而拒不执行,情节严重的,处三年以下有期徒刑、拘役或者罚金;情节特别严重的,处三年以上七年以下有期徒刑,并处罚金。

孙鸣礼 律师

连带责任人的债务偿还



律师手记

熊先生和武先生是多年的生意伙伴,一直关系比较好。三年前,熊先生因为身体的原因,将公司卖了,平时闲赋在家,种种花,养养鱼,好不惬意。两年前,武先生亲自登门拜访,向熊先生提出因公司周转需要,想问他借50万元,而且给他的利息高于一般银行理财产品的收益。本来熊先生不想借的,但是经不住武先生的恳求,看在利息高的情况下,熊先生就借了这笔钱。

因为武先生说是用于公司周转,就以武先生担任法定代表人的公司的名义,来借了这笔钱,当

时武先生承诺一年后还本付息。后来,熊先生就和公司签订了借款协议,约定了借款用途为公司经营,熊先生如约将借款转至公司指定的账户内。可时隔一年后,公司状况不但没有好转,反而入不敷出,熊先生借给公司的钱未用于公司经营,而是用于私人用途,并且一分钱也没有还给熊先生。熊先生只有去找武先生,两人及公司又签订了还款计划,对于原来熊先生与公司所签订的借款协议中的借款由武先生作为连带责任负责人负责偿还,并确定了具体的还款计划。可到目前为止,武先生仍是分文未还。无奈之下,熊先生找到我们。

我们撰写了诉状,将武先生列为被告,要求他归还本金及利息。

庭审中,我们提出,合法的借贷关系应受法律保护。熊先生已依据其与公司签订的借款协议的约定向公司交付了借款,双方的借款协议依法成立并生效。公司作为借款方,不仅未按约定的用途使用借款,而且还未按约还款,已构成违约。之后,武先生作为公司的法定代表人自愿作为连带还款人,他的这一债务加入行为,是具有法律效力的,熊先生、武先生与公司签订的还款计划是各方真实意思表示,不违反法律、法规强制性规定,合法有效。而武先生未按协议履行还款义务,属违约。因此熊先生的诉讼请求应得到法院的支持。

最终法院采纳了我方的观点,判决支持了熊先生的诉讼请求。黄华明 律师

扫一扫,房产律师在线答疑



线上线

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,法律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,并给法律谭留言,律师会在

线免费提供法律服务。

法律谭推出免费在线法律咨询后,得到了谭粉与读者的大力支持。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
法治类微信公众号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

买来的房子竟是“凶宅”

高老伯近日碰到件烦心事。要说高老伯和老伴的身体一向不错,虽说儿子、女儿都在国外,但老两口在国内生活得也很是惬意。其实,儿女们早就说让父母换房子了,也提出由他们共同出钱,给父母买套好点的房子。但高老伯脾气很犟,他总是觉得一是房价太高,二是不想花子女的钱,子女在国外也不容易,三也最重要的是,他们住的房子地段好。

但前段时间,老伴在公园健身时扭了脚,高老伯才觉得老房子要爬楼,老伴根本出

不了门,什么都要他一个人来,极为不便。高老伯和老伴商量后,打算把老房子卖了,换个有电梯的房子。老房子在中介挂牌后很快就就了家,高老伯在一番看房、选房后,也有了自己心仪的房子,而且高老伯看中的房子还低于市场价,对此,中介的解释是房东要出国急卖。卖房、买房一切看起来都很顺利,可就在高老伯买的房子装修时,有个邻居和装修工人说起这套房子原来死过人。装修工人无意间和高老伯说起,高老伯当时就快气晕过去了。后

来,高老伯还打听到,死在这个房子里的人也是个老人,是在死后第二天才被发现的,所以房子空了好几年都没有卖出去。高老伯现在后悔买房时就考虑价格了,根本没有想到去问问这些事,他便来律师事务所咨询。

在听了高老伯的讲述后,沈巧怡律师对他遇到的问题进行了法律分析,并提供了相应的法律意见。最后,沈巧怡律师表示,若以后高老伯有需要,将为他提供免费法律服务。

本报记者 江跃中