有户口未必可得动迁利益

法援故事

多年前，周女士和大哥及父母，一同因老房动迁分到了一套使用权房，当时承租人是父亲。后来大哥单位分了一套房，大哥一家就搬了出去，但大哥儿子小江的户口自出生就报在这里，并没随父母迁出。大哥一家之所以搬出去住，还有一个原因，就是父母和大嫂的关系不太好。之后，这套房就由周女士和父母同住，周女士婚后，一家人也住在这里，父母都是由周女士夫妇照顾。

大哥一家自从搬走后，就和父母、周女士没什么联系。为此，父母没少抱怨。其间，看到周围邻居家里纷纷把公房买成了产权房，周女士也和父母商量了这个事，在征得父母同意的情况下，周女士出资把这套公房购买为了产权房，产权登记在周女士名下。购房时，小江还未成年，因此不需要他同意。前几年，这套房屋动迁，以“适用价值标准房屋调换”的方式，周女士取得了一套安置房，和一定金额的动迁补偿款。之后，周女士通过银行转账给了小江一笔钱，小江的父亲，也就是周女士的大哥写了一张收条给周女士。周女士以为这事就结束了，没想到竟然收到了小江的起诉材料。小江认为，周女士未经他和他父母同意，擅自以个人名义将公房购买为产权房，如今房屋动迁，他户籍在这套房，作为同住人，理应取得安置房和动迁补偿款，所以要求确认其为安置房的共有人，并分割动迁补偿款。

民事活动应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明，没有证据或证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果。本案中，周女士通过正常途径将公房购买为产权房时，虽然小江户籍登记在该房屋处，但此时小江尚未成年，没有购房资格，故周女士购房无需征得小江的同意。因此，小江提出他的户籍登记在该房屋处，就是同住人，当然成为安置房产权人的主张，于法无据。这套房屋拆迁适用了价值标准房屋调换的方式，虽然小江户籍在该房，但他并不是产权人，也未实际居住在该房屋内，因此动迁所得安置房和补偿款均与小江无关。

最终法院采纳了我方观点，判决驳回了小江的诉讼请求。

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

迷恋买保健品 竟向儿子要卖房款

今天是一对夫妇与他们的儿子来找我，要我劝劝儿子将父母亲的卖房款交出来。

其实这对老夫妻是再婚夫妇。妻子有过一段不愉快的婚姻，与前夫生有两个儿子，因感情破裂离婚。离婚后大儿子跟前夫，妻子带着小儿子一起过日子。亲朋好友见他们孤儿寡母日子艰难，就帮她找了现在的丈夫。现任丈夫未婚，成婚后也不曾想要孩子，对小儿子视如己出，十分关爱。

几年后，继父的老宅动迁，一家人喜得一小一大两套房。继父考虑到继子今后要成家，就把大房子给继子，自己和老伴拿了一套小的，儿子自然感谢不尽。不幸的是，继父2004年患了尿毒症，儿子竭尽全力为继父寻医问药，十分关心。

去年，儿子谈了女朋友，到了谈婚论嫁时，因儿子的动迁房在郊区，很不方便，便想在市区父母居住地附近重新买套婚房，日后照顾二老也方便。夫妇俩自然十分赞同。为凑齐购房款，减轻儿子日后还房贷压力，他们让儿子将两套动迁房卖了，在市中心买了一套住房。儿子也很心疼父母，将多余的40万元给了两位老人。谁知一年不到，父母将所有的钱加上平时的积蓄全部用光。现在父母要儿子将卖房的余款全部还给他们。按道理，父母的房款应该归还，但儿子就是不肯。究其原因，原来两位老人竟迷上了保健品。

一次，母亲无事上街溜达，遇到一位“热心人”拉她去听免费的保健讲座。母亲不知是计，竟鬼使神差地跟着那位“热心人”走进一个会所，里面黑压压坐了很多人，年纪基本上与母亲相仿。讲课的是位“大夫”，据介绍是知名医学专家，讲完课还有免费体检，并让大家服用医生推荐的包治百病的“神药”。自从听了保健讲座，母亲像着魔一样，还带上父亲一起去“受教育”。两人对上课“医生”的话言听计从，相信吃保健品能包治百病延年益寿。购买各种保健品，不仅花光了夫妻俩所有的积蓄，而且还不断借钱购买。就这样听一次课，买一次保健品，家中的各种保健品堆积如山，很多甚至已经过期。儿子发现父母的问题后，极力劝说他们不要迷信保健品，怎奈父母已被洗脑，甚至到了不相信医生，只相信保健品的地步。如今，父母已无钱继续购买保健品，希望儿子能补贴他们，儿子执意不允。双方争执不下，便找到我，让我主持公道。我告诉儿子，父母的卖房款应该还给父母。儿子的态度很明确：只要父母不再去买保健品，会同意他们的要求。

看来解决他们的矛盾，关键在于阻止父母再去购买忽悠老人的假保健品。现场母亲递给我一瓶药剂，把它说得神乎其神，还向我推荐。我当着两位老人的面与市食药监局证实，市食药监局的同志告诉我，这药剂是假的，两位老人顿时语塞。我让儿子将父母所服用的保健品拿到市有关部门去识别，将父母听讲座的地址向有关部门举报，从源头杜绝父母对保健品的依赖。同时，劝他平时要多关心两位老人，常回家看看。儿子一一应允。两位老人虽然态度有所转变，但我看得出，要让他们一下子拒绝保健品有一定难度。我让他们跟儿子一起到有关部门，听候权威部门的鉴定，他们接受了。

人民调解员 **青云**

【律师点评】

随着老年人健康意识不断提高，老年保健品市场发展迅速，然而保健品市场乱象丛生，一些不良商家利用老年人求健康的心理，处处算计老年人的养老钱。市场上常有号称能“包治百病”的“治疗仪”或“保健品”，虽然价格高得离谱，却引得老人们趋之若鹜，拿出平时省吃俭用的积蓄购买。而这些保健品多数不仅在质量上没保障，而且功效也完全是吹出来的。子女们遇到这种情况一定要对症下药，不能一味指责，具体可参考调解员提到的做法。

同时，调解员还提到子女要多关心老人。我认为这也是解决问题的办法之一。《老年人权益保障法》规定，家庭成员应关心老年人精神需求，不得忽视、冷落老年人。与老年人分开居住的家庭成员，应经常看望老年人。用人单位应按照国家有关规定保障赡养人探亲休假的权利。如果子女能多给父母介绍相关的虚假宣传等案例，应能减少老人对“保健品”的依赖，还老人幸福的晚年生活。

这里我们再来谈一下，父母与子女购房的相关注意点。房子的问题对一般家庭来说，应该是件大事。常会因为出资、产权登记等引发纠纷，如：购买婚房时，父母出资，但产权登记在小夫妻名下，日后，小夫妻离婚，父母就想要回自己的出资等。为了避免纠纷的产生，建议在购房之初，就应对房屋的产权归属，出资情况等订立明确的、符合法律规定的协议。如果父母是出借给小夫妻钱款购房的，一定不能碍于情面，不要求出具借条，而是应由小夫妻共同出具借条，并写明归还期限、方式等。

侯毅 律师

房价涨上家反悔过户需诉讼

律师手记

武先生的儿子一年前把女友带回家，他和老伴接触后，都觉得这姑娘不错，知书达理又勤快。双方父母见过面商量了婚事后，购买婚房就提上了议事日程。儿子和女友都在郊区上班，于是武先生就选定了购房的区域，通过中介居间，购买了一套动迁安置房。

本来武先生对动迁安置房的购买有些犹豫，但是看到价格合适，且上家同意付了大部分房款后，就把房子交付给武先生居住使用，他也就放心了。这样，武先生与上家一家三口签订了《动迁房买卖合同》，约定了待房屋符合过户交易条件后，上家应当立即协助武先生办理产权过户手续，同时还约定了逾期过户的违约金。在武先生依约支付了大部分房款后，上家把房子交给了武先生，等装修好，儿子和儿媳就住了进去。如今，这套房屋的交易限制期限已满，武先生通过中介联系了上家，但上家却不同意过户，称如要过户，就按市场价补差价。购房时上家一家三口都在《动迁房买卖合同》上签了字，可现在母亲和儿子却说当时是父亲在外欠债，他们没有办法，才同意卖房还债的，根本不是自愿的，现在父亲并不与他们生活在一起，仍沉迷赌博，毫无悔改之意，他们反悔了，而且房价翻了不止一倍，合同的内容对他们不公平，是无效的，所以不同意履行。

遇到这样不讲诚信的上家，武先生也没其他办法，只能通过法律途径来解决。他找到我们，讲述了事情经过。我们撰写了起诉状，调查并整理了证据材料后，将上家一家三口告上了法庭，要求上家协助办理房屋的产权过户手续，并支付违约金直至实际履行过户义务之日止。

庭审中，我们提出，武先生与上家签订的《动迁房买卖合同》是双方真实意思表示，且不违反法律、行政法规强制性规定，应属合法有效，双方均应按约履行。现在武先生作为买受人，已经履行在先的付款义务，上家也实际接受了武先生支付的房款，并将房屋交付给武先生居住使用，同时这套房屋已符合办理过户登记的条件，因此上家作为卖售人有义务配合武先生办理过户手续。上家关于因自身原因反悔、房价上涨及合同内容不公平致合同无效的辩称，没有法律和事实依据，不应得到法院的采信。出于同情，武先生当庭表示放弃违约金的诉请，对于剩余房款也同意在上家履行过户义务当日一次性支付。

法院判决上家协助武先生办理房屋产权过户至武先生名下的手续，武先生应于上家履行上述义务当日，支付下家剩余房款。

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“的哥信箱”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。

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。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账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

儿媳尽赡养义务可继承婆婆房产

贾阿婆和老伴育有一子，儿子婚后仍和他们一起生活。其实本来贾阿婆不太愿意和儿子、儿媳一起生活，她怕自己和儿媳处不好关系，到时候一家人都没法相处。但儿子和儿媳却说没关系，如果住一段时间不行，就再搬出去住。这样，两代人就住在了一起。

没想到，贾阿婆和儿媳相处得就像母女俩。儿媳生了孙子后，就更需要老两口的帮忙了，当然，贾阿婆和老伴也非常愿意带可爱的小孙子，这样的三代同堂让周围邻居羡慕不已。但多年前，一次突发意外，夺走了老伴、儿子和孙子的生命，留下贾阿婆、儿媳两个人。本来贾阿婆想着儿媳还年轻，过几年会改嫁，会离开这个家，如果真有这样一天，她也不会拦着。但是如今十多年过去了，儿媳虽然再嫁，但仍和以前一样关心贾阿婆，每周都会来两三次，照料贾阿婆的生活起居。贾阿婆生病住院，也都是儿媳跑上跑下的陪着。贾阿婆名下一套产权房，她是想留给儿媳的，可又怕真的立了遗嘱给了儿媳，儿媳又不照顾她了。但不留遗嘱，她又担心这套房子会不会被国家给收走呢？

听了贾阿婆的讲述，李峭律师对她遇到的问题进行了法律分析。《继承法》规定，丧偶儿媳对公、婆，丧偶女婿对岳父、岳母，尽了主要赡养义务的，作为第一顺序继承人。但如果通过诉讼进行法定继承的，儿媳要提供证据证明她对贾阿婆尽了主要的赡养义务。

本报记者 **江跃中**