

这是一份受“逼迫”的协议吗

法律援助故事



多年前，曹老伯的老伴单位因其家庭居住困难，增配了一套房给他们，当时的调配单上载明，配房人口除了老伴外，还有大女儿，承租人是老伴。配房时，大女儿已婚，且住夫家。几年后，老伴在这套房内因煤气中毒死亡。家里人为了妥善处理这套房，开了家庭会议，并当场签订

协议。协议内容为，出售这套房所得房款全部归曹老伯所有，房屋出售后，大女儿的户口迁往夫家，如果夫家房屋拆迁时，大女儿分房面积受影响，购买安置房缺面积的，购买所缺面积平方的钱款由出售这套房房屋的房款中支付；如果大女儿动迁时房屋面积未受影响，出售房屋的房款由曹老伯保管及支配。

之后，因大女儿是房屋受配人，而另一受配人曹老伯的老伴已过世，所以曹老伯借用大女儿名义，与产权单位签订《上海市公有住房出售合同》，由曹老伯出资将这套房购买为产权房。这套房房的出租与管理

都是曹老伯在弄，租金也由曹老伯收取。几年前，大女儿夫家房屋动迁，大女儿分得安置房一套，不存在缺面积情况。因安置房还没交房，大女儿就提出，希望拿到房子前暂住在这套房里。曹老伯觉得大女儿只是暂住，就把钥匙给了她。没想到，大女儿拿到了安置房拒不搬出。她提出她是除母亲外唯一受配人，其他人员无权对房屋进行处分，之前签的协议无效。她为维护家庭表面和谐，违背本意签了字。另外，购房时用的她的工龄，购房款也是她用现金付的，所以房子应该就是她的。无奈，曹老伯将大女儿告上法

庭，要求确认这套房归曹老伯所有，大女儿协助办理房屋所有权变更登记手续。庭审中，大女儿还提出房屋已登记在她名下十多年，曹老伯的起诉已过诉讼时效。

民事主体从事民事活动，应遵循诚信原则，恪守承诺。因这套房房的承租人曹老伯老伴已死亡，家庭成员包括大女儿为这套房的处理事宜，自愿达成协议。该协议内容真实反映了各方的真实意思表示，且未违背法律、法规强制性规定，故该协议应为合法有效。大女儿虽主张协议签订时，受到“逼迫”，但未提供实据。且本案系不动产物权确认纠纷，

大女儿提出之时效抗辩，无事实和法律依据。大女儿夫家动迁时，动迁单位并未因登记在大女儿名下的这套房而减损她的相应安置权益。因此，曹老伯依据协议确认房屋归其所有，理由正当，应得到法院支持。

法院采纳了我方的观点，判决支持了曹老伯的诉讼请求。

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

一对母子找到我，母亲赖女士一进门就唉声叹气。原来她24岁的儿子小林中专毕业已4年，至今还没有工作。

赖女士之所以那么担心儿子的工作事出有因，家里的经济状况并不好。几年前，丈夫因医疗事故突然去世，失去了家中的顶梁柱，让母子俩一下陷入困境。原本身体就不太好，已经十几年没有工作的赖女士，只能担起家庭重任。可儿子小林偏偏不懂事，整天迷恋网络游戏，每天除了吃饭、睡觉，几乎将所有剩余时间都花在了玩游戏上。因不注意饮食和锻炼，他过于肥胖，这愈发加剧了母亲的焦虑。对母亲的劝解，儿子要么就是不理不睬，说急了还会对着母亲大发雷霆。赖女士对此焦急不已，希望能帮忙劝劝小林远离网络，尽快找一份工作，帮助自己承担家庭开支。

亲的担心和催促又在无形中给他施压，难以承受压力的小林选择了逃避，也使母子关系恶化。我告诉她，作为母亲，给予儿子的不应该只是温饱和要求，还要因势利导，用正确的方式引导他克服障碍。我还安慰赖女士，小林是个不错的孩子，只要克服自卑心理，有机会接受培养，他不会让人失望。这一番话同时也是给小林信心。

母子俩接受了我的分析、建议和鼓励。小林当场表态，为了未来改变自己，努力控制上网的时间，积极减肥，将来一定好好照顾母亲，尽赡养义务，决不做“啃老族”。

调解结束后，我便帮小林找了一份收银员工作，谁知只工作三天，他就找出种种理由不干了。我得知实情后发现小林的根本问题是“惰性”，毕竟在家“玩”了4年，便狠狠地批评了他。不久，又有一家企业愿意接受小林，但愿小林走好自己的人生路。

人民调解员 青云

【律师点评】

我不是啃老族

值得信任，不是说出来的话，而是做出来的事。小林虽表面接受了调解员的建议，而且还当场表态，“为了未来改变自己”，但真的调解员帮他找了一份工作后，他却因为“惰性”以种种理由推拖只做了三天，没有坚持下去。所以如果小林想有一个属于自己的未来，“做下去”对他来说更为重要。

这里我们来谈一下与本次纠纷有关的法律知识。先来说一下“啃老族”，当然在法律上是没有这个概念的，这是近几年比较流行的说法，泛指主动放弃了就业的机会，赋闲在家，得靠父母供养的一类年轻人。虽然《婚姻法》规定，父母对子女有抚养教育的义务。但在父母不履行抚养义务时，只有未成年的或不能独立生活的子女，才有要求父母给付抚养费的权利。也就是说对于成年的，能独立生活的子女，父母是不需要给付抚养费的。就本次纠纷中的小林来说，他是成年人，而且是能够独立生活，所以母亲完全可以把他放到社会中去，而不是留在身边，小林应该靠努力去养活自己，而不是赖着母亲。

子女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。子女应当使患病的老年人及时得到治疗和护理；对经济困难的老年人，应当提供医疗费用。子女对父母有赡养扶助义务。但子女不履行赡养义务时，只有无劳动能力或生活困难的父母，才有要求子女给付抚养费的权利。如果父母有劳动能力、有收入，生活不困难，一般很难要求子女给付抚养费。

孙鸣民 律师

法院调解用情化矛盾



律师手记

鲁先生是家里的老大，家里有什么事，父母第一个就会想到他。十多年前，上海房价还没那么高时，家里的老房要翻修，其他子女一分钱也不出，父母没什么积蓄，所有建房款都是鲁先生拿出来的。为此，大家还订了份协议，约定老房翻建所需费用全由鲁先生一人负担，今后老房的使用权或产权都由鲁先生使用和继承。

平时，鲁先生和父母住一起，父母的衣、食、住、行都是鲁先生和妻子在照料，父母生病住院也主要是鲁先生陪伴在身边。其间，老房子拆迁，安置对象为五人，父母和鲁先生一家三口，一共分了两套房屋，其中一套产权登记在父母和鲁先生名下，另一套登记在鲁先生儿子名下。为了把房子

留给鲁先生，父母在生前分别立了遗嘱。因为母亲不识字是文盲，父亲当时卧病在床，所以遗嘱是让叔叔，也就是父亲的亲弟弟代笔的，还有两个远房亲戚在遗嘱上作为见证人签了名字。当时是父母分别立的遗嘱，母亲有一份，父亲有一份。

如今父母都走了，要处理他们留下的这套房屋中的产权份额，弟弟妹妹们有了意见。他们提出来，父母留下来的份额要均分，不能都归鲁先生一个人。其实，鲁先生的本意是虽然父母留了遗嘱，但他并不想独吞，都是一家人，没有必要为了房子的事翻脸，他是同意在房子归他的前提下，给弟弟妹妹们一些补偿的。但弟弟妹妹们不同意，他们觉得鲁先生家已经拿了一套房子了，这套房子鲁先生还占三分之一，留给父母的就只有三分之二，坚持要均分父母留下来的三分之二产权份额，而且他们

的名字要上产权证。

于是，鲁先生找到我们，作为他的诉讼代理人。通过调查，我们根据案件情况，撰写了起诉状，将弟弟妹妹们告上法庭，要求依法继承父母所遗留的产权份额。我们不仅提供了父母所留的遗嘱，还提供了当年家里因翻建老房子而签订的协议书。

庭审中，我们提出，父母为该房屋的共有产权人，该房屋系老房子拆迁所得的安置房，而老房子是由鲁先生出资翻建的，当时订有家庭协议，明确老房子的使用权或产权由鲁先生使用和继承。同时，父母生前留有遗嘱，明确百年之后，父母在房屋中享有的份额由鲁先生继承。

本案在法院主持下，以调解结案，这套房屋归鲁先生所有，鲁先生在期限内分别支付给弟弟妹妹们一定金额的房屋折款。

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号“新民法谭”(微信号:xmft2013)

小女儿算不算被征收房屋共同居住人

欧阿姨为这事好几晚没睡好。被征收的房子是欧阿姨老公单位分的公房，承租人一开始就是老公。

前几年，老公过世后，承租人变更成了欧阿姨。本来欧阿姨住在这套房里，后她搬去小女儿家住，这套房就租了出去，租金是小女儿拿了以后交给欧阿姨的。这套房除了欧阿姨的户口外，还有大儿子、小儿子和小女儿三人的户口。本来欧阿姨说一共四人的户口，分成四份就可以了。可大儿子、小儿子

都不同意，他们认为小女儿的老公家不止一套房，又有钱，凭什么她还要再拿一份。其实，小女儿婚后虽搬出去住，但她的户口一直都没迁出，且她老公家的房是在婚前拆迁所分，小女儿不是安置对象。因为欧阿姨和老伴一直由小女儿照顾，所以在被征收的房屋处有一间是小女儿的房间。

听了欧阿姨的讲述，连娜律师对她遇到的问题进行了法律分析。征收居住房屋的，公有房屋承租人所得的货币补偿

款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。共同居住人，是指作出房屋征收决定时，在被征收房屋处具有常住户口，并实际居住生活一年以上（特殊情况除外），且本市无其他住房或虽有其他住房但居住困难的人。欧阿姨的女儿虽婚后主要随丈夫共同居住，但她在被征收房屋处有常住户口，并实际在该房屋处长居居住生活，他处无福利分房，故应为被征收房屋的共同居住人。

江跃中