

你讲我评

今天来找我们调解的是一对父子。因为父亲没有跟儿子商量把自己唯一的房产卖了,理由是以房养老。儿子怕父亲日后没有安身之处,找我们来支支招。

父亲生有一儿一女,儿子随父母在上海居住,女儿至今仍在江苏老家。父母在上海有两处住房,一处是租赁房,目前由儿子一家使用。一处产权房,父母居住。2002年母亲不幸突发脑溢血经抢救无效,离开人世。父亲对女儿、儿子表态,上海的房子,弟弟一套,姐姐一套,因弟弟一家已经使用租赁房了,这套产权房就归姐姐所有,当时也没有任何争议。不到半年,父亲经人介绍与一位小他10来岁的离异女友同居。该女友好玩且不喜家务,平时两人从不起炉灶,一日三餐都是下馆子,买快餐。时常天南海北旅游观光,把老父的积蓄花了个精光,老父亲实在适应不了如此生活,共同生活一年多就分手了。过了半年,父亲又结识了一位小他10来岁的女友,这位女友不仅对父亲无微不至地照顾,而且很会过日子。父亲着实过了几年舒坦的日子,谁知好景不长,这位女友身患绝症离开了人世。父亲虽说与她没有办理过婚姻登记,但在她患病住院期间,父亲

整日陪伴细心照顾,并料理后事,子女也一起帮着父亲办完后事。说起父亲这位女友,儿子至今很是怀念。2008年父亲又结识了一位小他10来岁的女子,两人共同生活至今。这位女友脾气不好,经常与父亲斗气,两人曾经分居达一年之久,女友睡大床,父亲睡沙发,令儿子心疼不已。父亲与她结识不久,女友提出要将母亲生前的股票取出来,因必须子女签字方可取出,父亲通知了儿子和女儿前来签字,股票取出后,儿子、女儿各分得4万,其余十来万均由父亲的女友保管。

此事令儿子耿耿于怀。一年冬至晚,儿子上门看望父亲顺便祭奠母亲。父亲以晚上不宜祭奠为由拒绝开门,引起儿子不满发生争执,父亲女友竟拨打110,从此儿子很少上门看望父亲。

这次父亲出卖自己唯一的房产,且已成交,首付款40万元也全部打入了女儿的账户。但是父亲的户口没有地方落,虽然女儿愿意接收父亲,但父亲不愿意将户口迁到外地,于是找儿子商量是否能接受父亲的户口。儿子得知父亲房屋已卖,惊愕之际不免为父亲日后生活担心。

现场我们分别与当事人住在江

父亲的房该不该卖?

苏的姐姐以及父亲的女友通了电话,从姐姐的话语中得知,父亲之所以卖房是缘于弟弟要将自己儿子的户口迁到父亲房屋中,姐姐表示愿意接受父亲的户口,并动员父亲住到她那里,她会尽孝。我问她,父亲住到外地医保怎么办?姐姐无语应答。父亲的女友在电话中讲得更更是爽快,声称父亲可以住到她那里,户口也可以落到她的两个女儿家。看似儿子的担忧应该消除。

但我认为老人不应该过早地处理自己的财产,一个老人如果没有自己的生存之地,很难保证晚年生活有尊严。如果真的为防备孙子户口迁入,也不必卖房。以房养老也不应卖房养老,可以将房屋出租,以租钱养老。我把自己的想法告诉父亲后,老人似有所悔悟。我建议在目前房屋已售,没有挽回余地情况下,可以将出售房屋的钱款另行购买一套房,房产证上写父亲和姐姐的名字。一来可以解除姐姐的后顾之忧。二来父亲仍有属于自己的房产,而且有权处理自己的财产,以后可以视子女对自己孝顺的情况,立下遗嘱处理。这样父亲就掌握了主动权,老人对我的建议很是赞同。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷缘于老人对相关法律规定不认知,导致自己陷入不利境地。

上海市公安局2010年修订的《上海市常住户口管理规定》第十九条规定,本市居民系房屋产权人或承租人或农业户主的,经其同意,其本市非农业户口的直系亲属(大中专院校学生集体户口、科研单位学生集体户口和中央各部、各省市驻沪办事处工作户口人员除外)可以在其户口所在地公安派出所办理户口迁移。

也就是说在本起纠纷中若孙子户口要迁入老人所有的产权房中,必须要经产权人同意。而且为了保护老年人的合法权益,在上述规定中特别对60岁以上老年人的户口迁移作出了更完善的规定,涉及60岁以上老年人的户口迁移,如迁(移)入地住房系60岁以上老年人自有或承租的,应当当面征得老年人同意,并由老年人在同意接受的书面材料上签名。该条款保障了老年人的权益,从根本上杜绝未经老年人同意,擅自进行户口迁移的情况。本起纠纷中,若孙子户口迁入老人所有的产权房中,除了口头同意外,还应由公安部门相应工作人员

当面征得老人同意,而且老人要在同意户口迁入的书面材料上签名。所以老人仅是防备孙子户口迁入而将唯一住房出售完全是没有必要的。

《继承法》规定,公民可以依法规定立遗嘱处分个人财产,并可以指定遗嘱执行人。本起纠纷里,老人若有自己的财产,完全可以遗嘱的形式处分,而不是受制于他人。

面对老人已将自己所有的唯一房产出售的困境,柏阿姨设身处地为老人着想,平衡老人与儿子、女儿的各方关系,化腐朽为神奇,变被动为主动,建议老人用售房款再购入一套房屋,产权人确定为父亲和姐姐,这样既保护了父亲的合法权益,又让父亲再次出售房产的权益受到了姐姐的牵制,还确定了姐姐对该房屋的所有权,更重要的是让儿子对父亲生活及户口的担忧化为乌有,是一个妙招三方得益。同时柏阿姨又以《继承法》的规定为老人支招,建议老人通过遗嘱的形式来处置自己的财产,将老人面对的困境变为更加美好的晚年生活,也使法律真正成为老人的切实保障。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林
(法律咨询热线:63546661)

当女贼遇到女神探

线上线下的较量

各位谭粉周末好,小编和大家聊聊本周“新民法谭”微信公众号有哪些话题最受关注。

两名女贼在街上遇到一大群人在看热闹,想乘机浑水摸鱼,结果刚出手就被逮住了。这时她们才看清,原来大家在围观“平安英雄”的评选会,来开会的就有公安部门著名的“反扒女神探”。对此法谭谭粉纷纷表示无语,有谭粉“神点评”:最危险的地方不一定最安全。

大妈骑车回家,前轮突然被一个没有盖子的窰井卡住,大妈飞了出去摔成重伤。日前,法院对本起纠纷进行了判决,事发地镇政府因为管理设施不善承担60%的责任,大妈则因为驾驶不

慎,承担40%的责任,最终大妈获赠近20万元。法谭的谭粉对此判决议论纷纷,有人认为管理部门应当承担全部责任,也有人觉得这个判决结果比较合理,大白天把车开进窰井里,大妈也存在一定责任。不论如何,小编觉得出门还是要留个心眼,万一遇到这种倒霉事受了伤,赔再多钱也不能少吃苦头。

好了,今天就聊到这里,更多精彩内容请扫一扫下方的二维码,关注新民法谭微信公众号,小编等您来聊天!

李一能



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”)



市井法案

劳动合同能否单方变更?

2012年,徐小姐进入上海一家油漆公司担任财务主管,双方签订了三年劳动合同,约定职级为B级,月薪8000元。2014年2月,徐小姐得知自己怀孕后告知了公司。然而,在3月年度考评大会后,公司书面通知徐小姐“变更工作岗位为会计初级,月薪3000元,职级降为D级”。

徐小姐在多次与公司协商未果后,在律师的帮助下提请劳动仲裁,要求公司继续履行劳动合同约定的会计主管岗位,按照每月8000元的标准支付她2014年3月至仲裁裁决作出之日被克扣的工资。

庭审中,公司认为,调岗调薪的理由是徐小姐2013年绩效考评不合格,具体表现在徐小姐未审核出下属入账错误的行为、在年度固定资产盘点过程中存在失职等,并提供了对她的2013年绩效考评材料,以证明她2013年度的绩效考评低于期望值。

而徐小姐则认为,公司并未有足够的证据证明她不能胜任工作,即单方面做出调岗,不合法;公司单方面调岗后,降薪幅度太大,降薪幅度高达60%以上,严重影响了她的日常生活,不合理。

律师认为,本案中公司对徐小姐调岗调薪的行为属于典型的劳动合同变更。根据《劳动合同法》第40条第二款的规定:“有下列情形之一的,用人单位提前三十日以书面形式通知劳动者本人或者额外支付劳动者一个月工资后,可以解除劳动合同:……(二)劳动者不能胜任工作,经过培训或者调整工作岗位,仍不能胜任工作的;”在协商一致为主要原则的前提下,法律赋予用人单位有限情形下单方变更的权利,但设置了严格的前提条件。

庭审中审判的关键在于公司单方变更是否具有合法性和合理性,

用人单位必须证明劳动者“不能胜任工作”,并证明对劳动者的工作岗位和薪水的调整具有“合理性”。而公司并未在规章制度中规定明确的作业绩效考核的标准,也未提供与之相应的不能胜任工作的证据。其调岗调薪的幅度太过悬殊,严重影响了劳动者正常生活,显然不具有合理性。

仲裁委认为公司提供的证据材料虽可证明徐小姐工作中可能存在一定不足,但仅依据上述材料作出的调岗调薪决定缺乏合理性,故而难以成立,裁决公司应当恢复徐小姐原会计主管工作岗位,继续履行双方劳动合同约定,并按原工资标准补发徐小姐自调岗调薪之日起至仲裁裁决之日的工资。

华东政法大学劳动法律服务中心 赵海帆
(法律咨询热线:62528934)

产权证上的名字之谜

十一长假,在家休息的上海市申房律师事务所主任孙洪林接到了助理的电话,自称《新民晚报》“新民法谭”忠实读者的陈老伯来到申房所,指明找孙洪林律师咨询。孙洪林放弃难得的休息时间,赶到律师事务所接待了老人。

陈老伯今年86岁,和老伴一起住在拆迁安置房中,安置房产权证上只写了老伴一个人的名字。两人平时身体不错,子女们只是逢年过节时来看一下。前几天,小儿子说想把孙子的户口迁进来,为了读书方便。陈老伯和老伴商量了一下,认为就这一个孙子,以后房子也是给孙子的,就同意了。但当老人拿出产

权证却发现,上面的名字不再只是老伴一人,还加上了儿子的名字。产权证一直在抽屉里放着,为什么会有大儿子的名字呢?陈老伯的老伴斗大的字不识一个,连自己的名字都不会写,也不可能是她弄的。

孙洪林律师仔细听取了陈老伯的介绍,向他说明了相关的法律法规,并告诉陈老伯,可以先通过一系列的调查,找到事件的始作俑者,再开展下一步工作。最后,孙洪林律师免去了陈老伯的咨询费,并表示如果今后陈老伯在调查中遇到问题,或是想打官司维权,将再为他提供免费代理服务。

江跃中

代女征婚擅签约 未获授权引纠纷

法院判令婚介所返还服务费

杨小姐年过35岁依然未嫁,六旬母亲朱阿姨心忧女婚事,擅自以女儿名义与婚介所订立婚介合同。女儿得知后要求母亲立即与婚介所解约,并取回已支付的服务费和相关材料。为此,杨小姐多次与婚介所协商均遭拒绝。无奈,母女俩将婚介所诉至虹口区法院。法院作出一审判决,婚介所返还已收取的2700元服务费和相关材料。

今年2月22日,朱阿姨前往婚姻介绍所咨询,工作人员向朱阿姨详细介绍了他们提供的服务项目、男会员概况以及配对成功率等情况。朱阿姨很满意,当日回家便向女儿索要照片、身份证等相关证

件。杨小姐知道后非常反感,严词拒绝,坚决不同意与婚介所签订婚介合同。

朱阿姨仍然执念于通过婚介所寻得佳偶。2月26日,朱阿姨携带女儿的照片再次到婚介所。在未获得女儿授权的情况下,擅自以杨小姐的名义与婚介所签订婚介服务合同,登记了女儿的详细信息。婚介所并未表示异议,也没有要求杨小姐本人签字确认,并先后收取朱阿姨支付的婚介服务费2700元。

女儿得知母亲擅自代自己签约并已支付服务费,坚决要求母亲与婚介所解除合同,并取回自己的信息材料和服务费。当朱阿姨向婚介

所表示希望能解除婚介合同,拿回女儿资料和服务费时,遭到拒绝。朱阿姨认为,她擅自代女签约的行为确有不妥,但婚介所未尽审核义务也有违行规。几番交涉,双方依然未能达成合意,只能法庭相见。

法院经审理认为,婚姻介绍服务合同具有特定的人身关系属性,合同的服务条款不具有强制履行性,原告杨小姐作为合同中的征婚者已明确表示不同意签订并履行合同义务,故被告应当返还已经给付的2700元服务费及相关资料。

通讯员 张莹骅
本报记者 袁玮