

协议书说撤销就可以撤销吗?

法律援助故事



陈家老公原承租人是陈父,父亲去世后,承租人变更为大哥。这套房就由母亲和大哥一家三口住。和谐生活,被大哥离世打破了。接着老公房被纳入征收范围。大哥的儿子陈华找到陈先生,希望陈先生和他女儿能同意将老房承租人变更为他,以便能顺利签订征收

补偿协议。陈先生就和侄子商量如何分配征收补偿利益的分割。两人在陈先生大姐见证下,签订了一份协议书。老房共有五个人的户口,母亲、大嫂、陈华、陈先生和他女儿。协议书约定,老房全部征收补偿款中四分之一归陈先生和女儿所有,剩余四分之三归陈华所有;陈母百年后的身后事由陈华全额出资操办。所有的征收补偿款打入承租人账户后,一周内汇入陈先生的账户。征收中,陈先生对陈华是有偏向的,同意母亲应得那份也归侄子,他和女儿拿到的份额少于他们应得份额。协议书内容全是陈华一人书

写,上有陈先生和陈华及见证人大姐的签名。有了这份协议书,陈先生及其母亲和女儿,加上大嫂一起陪陈华办理了老公房承租人变更手续,不久,陈华便以承租人身份与征收单位签订征收补偿协议。拿到补偿款后,陈华竟将陈先生告上法庭,要求撤销他们两人签订的协议书,理由是陈先生误导了他;现在他了解到陈先生和女儿在他处有福利分房,不是同住人;且签协议书时,也没通知并征得他的母亲,也就是陈先生的大嫂和陈母同意。陈华认为签订协议书不仅损害了他的权益,也损害了其他同住人的权益。

民事主体从事民事活动,应遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺。本案中老公房原承租人去世,陈华和陈先生签订协议书,对征收款项的分配作出约定后,陈华登记为老公房承租人。且协议书中明确约定,所有的征收补偿款打入承租人账户后一周内汇入陈先生账户。该协议书上全部字迹均由陈华一人亲笔书写,且有见证人见证,故协议书内容应认定为双方真实意思表示。陈华在变更为承租人,与征收单位签订补偿协议,并取得了全部征收补偿款后,却未按约支付款项,并诉至法院称存在重大误解,要求撤销协议,

显然违背诚实信用原则,不应得到法院的支持。大嫂与陈华是母子关系,在协议书签订后,大嫂和其他人一起办理了变更承租人为陈华的手续,故大嫂称其不知协议书内容,与事实不符。

法院采纳了我方的观点,判决驳回陈华的诉讼请求。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师



你讲我评

来根娶的北方媳妇,性格豪爽,说话直来直去,很得公婆喜欢。为了让小夫妻俩过得舒坦,老两口将自己住的房子装修一新给儿子做婚房,而他们则租了楼上邻居的毛坯房。第二年儿媳生了个大胖小子,老两口更是喜不自禁,主动照料孙子。白天孩子由二老带,晚上来根夫妇将孩子接回家。儿子每月给父母800元生活费及1200元房租,一家人其乐融融。

可是好景不长,最近因儿媳的一句话,竟使婆媳关系降到了冰点,也导致直接爆发了父子“战争”。前不久,可能是婆婆的疏忽,没发现孩子大便没有擦干净,晚上儿媳哄孩子睡觉时才发觉不对劲,孩子的皮肤已出现了红斑。儿媳当场叫了起来,闻讯而来的婆婆见状也心疼不已。这时儿媳脸一下板了下来,用命令的口吻要求婆婆以后“必须”把孩子的裤子都剪成开裆裤,“必须”垫纱布等。婆婆则认为儿媳的做法不妥当,因为开裆裤容易走风,孩子会受凉,可儿媳却坚持自己的意见。儿媳强硬的态度和命令式的口吻令婆婆不满,她虽没当场发作,但回到楼上,便添油加醋告诉了老伴老张。

老张听后忿忿不平,一脸怒气找儿媳理论,儿子来根见状急忙迎了上来,本来向父亲赔个不是,事情也许就此了结了,可儿子不但没替儿媳解释道歉,反而“教育”父亲不要闹事,儿子的态度让老张不爽,认为自己和老伴只是儿子儿媳雇来的保姆,凡事必须听“雇主”的,一气之下撂下话“孩子你们自己带吧”,便摔门而去。

第二天,来根和妻子只能请假在家照顾孩子。但这不是长久之计,在妻子的催促下,来根只得恳请父母帮忙照顾孩子。毕竟是自己的亲孙子,父母勉强答应了,只是与儿媳关系很僵,相互见面也不打招呼。

听到这里,我不禁叹息,都是好人,就是处理问题的方法错误,只要小夫妻认个错,只要公公两头劝劝,只要婆婆不要憋气就能解决问题。

首先,我告诉儿子,父母帮忙照顾孩子是亲情,不是义务,作为小辈要感恩。我也批评公公,家庭不是说理的地方,只能相互体谅。儿媳对老伴“下命令”,也是心疼孩子,对于此类“鸡毛蒜皮”的矛盾,冷处理更好。公公还申辩到,老伴患有糖尿病,每天要注射胰岛素,却还坚持带孙子,料理家务,小辈应该感恩。来根以前

并不清楚母亲每天要注射胰岛素,此时他似乎有所醒悟,感到自己习惯父母为他付出,对父母的起居及身体从未关心,当场向父亲诚恳道歉,请求父亲原谅。其实父亲只是憋一口气,等的就是小辈的道歉。果然,父亲很快就接受了儿子的道歉。但我知道父子二人的矛盾调和,关键还在于婆媳关系的融合。我告诉公公,婆婆的做法也有欠缺,当初就不应该挑起“战火”,把公公扯进是非堆,事后更不该与儿媳憋气,让儿子受夹板气。另外,造成家庭矛盾的并不仅是儿子、儿媳,两位老人也有责任。作为过来人,年轻人有自己的生活习惯和想法,长辈不要多参与,只要适当提醒即可,多操心反而惹麻烦。父子俩爽快地接受了儿子的建议,答应回去会劝慰各自的妻子,一家人好好过日子。

人民调解员 青云

【律师点评】

本次纠纷看似是父子矛盾,实则是婆媳大战,希望他们能将调解员的建议记在心底,并切实做到,那么类似的纠纷才不会再上演。

这里我们来了解一下与婚姻家庭有关的法律知识。先来老生常谈《婚姻法》第四条的规定,夫妻应当互相忠实,互相尊重,家庭成员间应当敬老爱幼,互相帮助,维护平等、和睦、文明的婚姻家庭关系。本次纠纷中的儿媳没有做到敬老,即使婆婆在照顾孩子方面有些疏忽,也不应该以这种态度对待婆婆,可以采取更为柔和的方式,来让婆婆注意到自己的不足。当然,婆婆没有做到爱幼,这里的幼也可指小辈,儿媳的态度诚然有问题,但她不应该激化矛盾,马上将此事告诉老伴。同时,公公遇到事情,也太急躁,立马上门理论。儿子则是没有看到父母的付出,有点“有了媳妇忘了娘”的意思。只有家庭成员都能按上述规定来约束、规范自己的行为,一家人才可能和睦相处。

另外,父母对子女有抚养教育的义务。父母不履行抚养义务时,未成年的或不能独立生活的子女,有要求父母给付抚养费的权利。祖父母、外祖父母并没有抚养教育孙子的义务。只有有负担能力的祖父母、外祖父母,对于父母已经死亡或父母无力抚养的未成年的孙子女、外孙子女,有抚养的义务。所以祖父母、外祖父母帮着父母照顾子女,完全是无私的付出,父母和子女应心怀感恩。

孙鸣礼 律师

兄弟俩的遗产继承之争

律师手记

高先生是家中长子,他还有一个弟弟,比他小一岁。他结婚时,弟弟也找了女朋友,父母的房子小,不可能让他们两兄弟都结婚住这里。没办法,做大哥的在外借房住,但户口没迁。本来想着弟弟、弟媳能和父母好好相处,谁知,矛盾大得不得了,弟弟、弟媳三天两头和父母吵闹,居委会调解了不知道多少次,但收效甚微。

其间,父亲因病过世。母亲一个人和他们住的日子就更难了,高先生也为此头痛不已。刚好有个机会可以换房,于是母亲将她承租的家里的房子,与他人通过房屋使用权交换进行了分户,母亲和高先生获得了一处一楼的房屋,弟弟一家三口获得了另一套四楼的房屋。之后,母亲就由高先生一人照料,弟弟除了过年外,几

乎就没有上门过。1994年时,母亲和高先生的那套一楼的房子由公房购买为产权房,产权登记在了母亲一人名下,高先生作为同住人,也在购房的相关协议上签了名字。

三年前,母亲因病过世。之后,为了处理母亲的遗产,高先生和弟弟签订了一份《分配遗产协议》,明确了母亲所留遗产如何继承。其他存款什么的都一人一半,两兄弟分别拿到了属于他们的钱款。关于母亲名下的这套房屋,双方约定因为弟弟已经拿到了那套四楼的房屋,所以放弃继承这套房屋,高先生在取得这套房屋的所有权后,如果出售或出租房屋的,考虑到弟弟的经济状况给予弟弟适当补偿,补偿的金额由高先生决定。高先生和弟弟都在协议上签了名字。可协议签订后,高先生多次要求弟弟配合办理房屋继承及产权过户手续,弟弟先是同意,但之后又反悔,再后来就连

高先生的电话都不接了。无奈之下,高先生找到我们。听了高先生的讲述后,我们调查收集了相关证据,并撰写了起诉状,将弟弟告上法庭。我们的诉讼请求为,要求判令母亲名下的房屋归高先生继承所有。

庭审中,我们提出母亲生前虽未立有遗嘱,按法定继承,弟弟也是继承人之一。然而高先生是这套房屋的同住人,对这套房屋有居住使用的权利。另外,家里原有房屋交换后,其中一套房屋已归弟弟,故弟弟已通过协议的形式,放弃了对母亲名下这套房屋的继承,因此这套房屋应归高先生继承所有。只有在高先生出售或出租这套房屋的情况下,高先生才向弟弟给付适当的补偿。

本案在法院主持下,兄弟俩达成了调解协议,这套房屋的产权归高先生所有,高先生在期限内一次性支付弟弟一定金额的房屋折价款。 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)

恋人分手了,房子怎么办?

儿子英年早逝,还好给袁阿婆和老伴留下一个孙子。儿子去世前已和妻子离婚,两人所育的孩子其实都是袁阿婆和老伴在照顾。

转眼间,孙子到了谈婚论嫁的年纪,就缺套婚房。因为袁阿婆和老伴住的房子的产权证上有孙子的名字,而孙子的女友名下没有房子,她就提出产

权证上先写她一人的名字,这样算首套房,首付款付得少,贷款利息也低。孙子同意,老两口也没想那么多。

在袁阿婆出了全部的首付款买了房子后,孙子和女朋友却分手了。这下,袁阿婆傻了眼,房子可是写着女方的名字,两人分手了,房子怎么办呢?

听了袁阿婆的讲述,冷鲁

平律师对她遇到的问题进行了法律分析。孙子和女朋友是以结婚为目的购房,袁阿婆的孙子这一方支付全部首付款,尽管产权登记在女方名下,但恋爱双方有以结婚为目的共同购房的意思表示,所以这套房屋应认定为共同财产,通常法院会根据双方的贡献大小,对房产进行分割。 江跃中

