

一份被确定有效的调解协议书

上海市申房律师事务所 孙洪林

家庭内部因为拆迁安置房屋的分配和处置产生纠纷，并在人民调解委员会主持下达成了《人民调解协议书》。

但由于老父亲的离世,对于这份协议书的效力,有人提出了质疑……

案情：

曹先生有两个妹妹和一个弟弟，母亲过世得早，父亲一个人又当爹又当妈，好不容易才把家里的四个孩子拉扯成人。

作为长子的曹先生看着父亲的辛苦付出很是心疼，他为了这个家也出了不少力。当年上山下乡大浪潮时，曹先生为了不让弟弟、妹妹们吃苦，主动提出要插队落户到农村。

熬了许多年，好不容易盼来了回城的希望，没想到昔日疼爱的弟弟妹妹却因为房子，变得戒备疏远。

回上海之后，曹先生将户籍迁到了妻子的娘家，省得弟弟、妹妹有意见。

可就算这样，弟弟还是一直很谨慎地防着他，生怕曹先生来“抢”房子。

十多年前，家里的老房子拆除，申请建新房的时候，是以弟弟一家三口和父亲的名义进行的。虽然房子没有曹先生的份，但在建房过程中，曹先生也是尽心尽力地帮忙。

后来，新造的房子也被拆迁了，由弟弟作为代理人出面全权负

责，与拆迁单位签订了《上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置协议》，取得了全部补偿款，并获得了购买两套配套商品房的资格。弟弟用其中一部分补偿款购买了一套配套商品房，将自己和儿子登记为该套商品房的产权人。

对于另一套配套商品房的产权登记问题，父亲和弟弟的意见并不统一，父亲认为弟弟已经拿到一套房子的产权，第二套房子应该归他所有，由父亲自行分配给其他子女。

为了这件事，父亲和弟弟闹得很不开心，家里气氛一度降到冰点，最终在村人民调解委员会的主持下达成了《人民调解协议书》。

协议书中确认，对于第二套配套商品房，弟弟享有 25%的产权份额，父亲享有 75%的产权份额，弟弟无权享有父亲 75%的产权份额；父亲同意将这套房屋按市场价出售，所得房款扣除税费后，余款中父亲的份额由曹先生得 50%，两个妹妹各得 25%。

这份协议书由父亲、曹先生、两个妹妹和弟弟共同签字确认。之后，由曹先生、两个妹妹和弟弟分别按各自的份额出资购买了第二套配套商品房。

没成想，还未等到第二套配套



资料图片

商品房售出，父亲就突发疾病过世。

曹先生忙前忙后处理完父亲的后事，准备继续处理房产事宜，弟弟却突然反悔，不愿意按《人民调解协议书》的约定出售房屋。

弟弟认为，这份协议书只是为了保障父亲晚年生活，并不是确定房屋归父亲所有。

弟媳和弟弟的儿子也跳出来帮腔说，他们也是安置对象，那份《人民调解协议书》侵犯了他们的财产权利，应为无效。

明明是血浓于水的亲人，却在利益面前将亲情抛之脑后。申请建造新房时，曹先生不计个人得失出钱出力，而拆迁之后，弟弟本来就分到了拆迁款项的大部分，居然还想强占父亲留给曹先生的房产份额。

曹先生为了弟弟妹妹背井离乡，到最后换来的不是弟弟的感恩

而是处心积虑的算计排挤。

弟弟一家的做法着实让曹先生心寒，无奈之下，曹先生和两个妹妹一起将弟弟告上法庭，要求对这套配套商品房进行析产继承，判决曹先生和妹妹们按份共有这套配套商品房，由他们给付弟弟相应的房屋折价款。

庭审中，法院将弟媳和她的儿子追加为第三人，弟媳称她知道拆迁时分了两套房子，只是她不管这个事，都是丈夫在处理。

评析：

被拆迁的房屋是由父亲和弟弟一家三口共同申请获批后建造的，所得的拆迁利益应归他们四人共有。

对于两套配套商品房，四人均有购买资格。

弟弟作为被拆迁人代表领取了

全部动迁补偿款后，将其中一部分动迁补偿款购买了一套配套商品房，产权登记在自己和儿子名下。

弟弟和弟媳系夫妻，弟弟对这套配套商品房享有的产权份额应属他们的夫妻共同财产，两人共同共有。

本案所涉《人民调解协议书》的内容既包括另一套配套商品房的购买资格及产权归属，又包含了父亲对其所享有产权份额的处分意愿。

弟媳和她儿子虽然未参与该协议书的签订，但弟媳明知动迁共有两套房屋，只是相关事宜交由丈夫来处理，说明弟弟在动迁安置、配套商品房的认购及产权归属上是弟媳和儿子的代理人，弟弟参与签订的该协议书，他们两人是知情的。

退一步说，即使他们对弟弟参与该协议书的事实不知情，但弟弟为本次拆迁安置的代表，加上他们的身份关系，父亲、曹先生和两个妹妹有理由相信弟弟的意见代表其一家三口的意见，弟弟的代理行为应为合法有效。

同时，父亲在这套配套商品房中享有的产权份额属于父亲的遗产。父亲参与签订的《人民调解协议书》中明确了房屋出售后曹先生和两个妹妹分得的份额，以及弟弟无权享有父亲的这部分产权份额。

该协议书中的这部分内容应属合法有效，为父亲的遗嘱，父亲所享有产权份额应由曹先生和两个妹妹继承取得。

结果：

法院经过审理，采纳了我方的观点，最终判决支持了曹先生和妹妹们的诉讼请求。

(孙洪林为上海市申房律师事务所执行主任 法律咨询热线：021-63546661)

为卖房不择手段 判决书移花接木

北京盈科(上海)律师事务所 胡珉

明明离婚时约定房子由前夫和儿子共有，却被前夫擅自出售，已经进入交易程序。细察缘由，竟是因为一纸伪造的法院判决。

女士求助 称有官司要打

多年前的一天，一位周女士万分焦急地找到我，说她遇到一件烦心事，打官司好像是迫在眉睫了。

事情的经过是这样的：她和前夫因为离婚的事闹到法院，最终由判决离了婚，主要财产即两套房产由两人各得一套，为了维护年仅十岁的儿子的权益，两套房子均写上了儿子的名字。

可离婚刚过一个月，男方就提出要出售房屋，周女士对此断然拒绝。出于对男方的不信任，周女士无奈只能采取“笨办法”，即每个月到房屋所在地区的房产交易中心调取一次该房屋的产权登记状况。

不懈查询 终于有所发现

一次、两次，这处房产一直安

然无恙。可是到第三个月去查询时，房产交易中心的工作人员告诉她：该房屋正在交易过程中，无法查询产权信息。

“正在交易过程中？”对这个结果周女士既感到吃惊，又觉得印证了自己对前夫的判断。“他果然在偷偷打算卖房！”

问题是，这处房屋的产权证上有儿子的名字，而要出售房屋，按照规定需要作为儿子监护人之一的她的同意。

显然，为了避开她，前夫一定是在交易手续中做了手脚。而她向交易中心反映这个情况时，交易中心却表示他们仅负责登记，如果有争议只能向法院起诉对方。

诉前保全 需要高额担保

出了房地产交易中心，周女士直奔法院，她要求法院保全该房屋，阻止这一交易的进行。法院按照法律规定要求她提供与该房屋等值约 70 万的现金作为诉前保全的保证金，但她一时并没有支付这么多钱的能力。

四处碰壁后，周女士无奈地找到我，请我代理这个在她看来已经无法避免的官司。

在仔细查阅了离婚判决书、房屋的产权登记材料后，我先帮她分析了情况：

根据相关法律的规定，作为孩子的监护人，该房屋的交易是一定要经过她签字确认的，虽然我们完全不清楚具体的交易过程，以及交易对方是否恶意，但可以肯定的是，她的前夫向房产交易中心递交的材料中有虚假的成分。

但是，我们必须了解具体的作假手段，然后才能判断房屋交易中心在受理过程中是否有过错。如果有过错，我们接下来可能面对的是一场行政诉讼；如果没有过错，我们要面对的则是一场有关合同效力的民事诉讼。

我同时告诉她，其实事情还可能有更简单的解决方式。毕竟过户手续还没有完成，我及时与房屋交易中心联系，也许能够阻止这次的

产权变更，这样就可以将事情解决在后果发生前，显然可以帮她节约大量的诉讼成本。

当事人完全同意我的分析和办案思路，我开始行动了。

获得答复 依据判决办理

为了替将来可能的诉讼保留证据，我先发了份律师函给房产交易中心，向他们提出对该处房产交易的异议。从急事急办的角度出发，我亲自找到交易中心的信访办递交律师函，也许是因为我的律师身份，信访办的负责人热情地接待了我，当即就去向具体的经办人了解该笔交易的具体手续和文件。

出乎我意料的是，这位负责人了解下来后告诉我，他们是完全按规定操作的，这笔交易的确不需要母亲签字确认，因为那个父亲向交易中心递交了他们的离婚判决书，判决书里明确写明“儿子与父亲一起居住，并由父亲负责监护，母亲自愿放弃对孩子的监护权。”

对照判决 发现造假端倪

周女士放弃了儿子的监护权？

可是她信誓旦旦告诉我有监护权的呀！

我觉得，周女士没有必要在这一情节上向我说谎，此事显然非常可疑，于是将随身携带的女方给我的判决书复印件给这位负责人对照。结果他也惊呼：该条款明显是男方为了避开女方签字同意这一环节而自己篡改的。

这位负责人说，他们在日常工作中见过假的身份证、假的签约人，甚至假的房产证，但从来没见过也未曾想过，竟会有人提交假的法院判决书！

买卖落空 权益获得维护

鉴于以上的关键事实，房产交易中心决定终止该变更登记的相关手续，向交易双方当事人作出不予受理通知书。

他们还表示，会要求中心的经办人员在今后工作中审核材料时更加严谨仔细，相关书证一定要对照原件，对异常情况引起注意。

由于我帮助当事人没有花太多时间和精力和成本，甚至没有通过耗时耗力的诉讼就解决了这个原本会很麻烦的问题，当事人对我的工作也表示了肯定。