

“上海滩第一私人花园”遗产案再起波澜

宝庆路3号: 易主背后的恩恩怨怨

豪宅名声在外

宝庆路3号地处上海黄金地段中的黄金位置——淮海中路、宝庆路交叉口,是一座建于上世纪30年代的豪宅,目前市场估价近2亿元,被称为“上海滩第一私人花园”。近几年来,由于该房产归属权“吵得很厉害”,宝庆路3号早已名声在外。

宝庆路3号原属德国商人,始建者用了整整7年时间修建这个花园,当时的家具和灯饰等均从法国进口。后来被“颜料大王”周宗良买下作为居所。整个宅邸土地使用面积4774平方米,建筑面积1048平方米。在当时的上海,该豪宅几乎无人望其项背。1946年周宗良移居香港,1951年,周的外孙、才7岁的徐元章入住宝庆路3号。

周宗良生前分别娶妻孙家仪等四房,有6个儿子7个女儿,留下孙辈众多,散布在国内及美国等地。1957年周宗良在香港逝世,留下遗嘱将其所有国内财产分于家人,其分配比例为妻孙家仪25%,6个儿子共占50%平均分配,7个女儿共占25%平均分配。其中的不动产之一就是宝庆路3号的房产,宝庆路3号有13个继承人。

旧主成局外人

1991年,徐汇区政府颁发过由被继承人周宗良子女周孝永等13

宝庆路3号,号称“上海滩第一私人花园”。住在此已半个多世纪的61岁画家徐元章日前接到徐汇区法院的一纸判令,判决生效后30日内他必须迁出这栋豪宅,原因是这栋豪宅已换了新的主人——沪上一家知名地产企业。记者发现,在这起迁让案的背后,其实是一起发生在豪门背后的错综复杂的遗产纠纷案。



■ 隐藏在花园深处的豪宅

图 TP

人及孙家仪共同使用的国有土地使用证。随着孙家仪和部分子女相继去世,遗产继承开始分到孙辈众人,其关系变得十分复杂,而房屋产权证的先天缺失,使得这宗遗产继承变得更加难以处理。

2002年6月,周宗良的7个子孙周遂良等人向市第一中级法院递交诉状,将16个子孙告上法庭,要求法院判令原告为宝庆路3号的合法权利人,分割房产给原告或者给予等值价款,同时要求房产使用人从房中搬出。这次诉讼成为宝庆路3号命运的急转点。对周宗良的外

孙徐元章来说,由于母亲被认定为“下落不明”,他不具备宝庆路3号的继承权,在宝庆路3号生活了半个多世纪的他就这样成了这座豪宅的“局外人”,徐元章被家族其他人诉诸法院,要求搬出。

房产商“插手”

鉴于继承人众多,对宝庆路3号房屋无法作实物分割,市一中院采用继承人竞价的方式变现,变现后所得的价款作为继承标的按照遗嘱来分配。审理中,继承人周广仁、周平受案外人上海某地产企业委

托,愿出资7300万元(净价)要求取得该房产权。突然冒出一家企业“插手”周宗良遗产纠纷案,令周家许多家庭成员大感意外,同时也引发徐元章等人强烈不满。

市一中院认为,鉴于本案继承人众多,实物难以分割,经继承人到庭确认,同意房产总价值为7966.5万元,作为周宗良遗产由其继承人依法继承。法院作出判决,宝庆路3号房屋产权归周广仁、周平共有;周广仁、周平应给付房屋折价款6468.3354万元。原告不服,提起上诉。去年5月,市高级法院维持了一

审法院对房屋产权归属及折价款数额认定的判决。去年6月,某地产企业取得房地产权证。

法院判决搬迁

令徐元章尴尬的是,已经取得宝庆路3号产权的某地产企业发函限令其迁出。今年6月,某地产企业告至徐汇区法院,要求判令徐氏兄弟迁出宝庆路。据了解,宝庆路3号共居住4户人家,除徐氏兄弟外,还有两位是周宗良的遗产继承人。

某地产企业认为他们经合法程序买受了宝庆路3号房屋,已经取得房地产权证。该企业多次要求被告搬离,但被告始终不予理睬。庭审中,徐元章认为宝庆路3号房屋的使用权由被告继承而来,2004年刊登的广告显示,该房价1.35亿,目前已近2亿。某地产企业以明显低于市场价格购入房产乃是投资行为,明知被告等居住在此而购买房屋,不能对抗被告的居住权。

徐汇区法院认为,原告通过合法程序取得宝庆路房屋所有权,原告享有对系争房屋占有、使用、收益、处分的权利。“被告长期居住于系争房屋,是基于与周家的亲属关系而获得的居住认可,但这类居住权应随着许可的消失而灭失,而并非永久的存在。”于是法院判决徐元章于判决生效后30日内迁出宝庆路3号。通讯员 张梅 记者 袁玮

无证接生酿成母婴双亡悲剧

非法行医女子被判刑五年

本报讯(记者 邵宁 通讯员 胡海容)江苏来沪人员邹红非法行医,为孕妇接生,致使胎死腹中,孕妇在被切除子宫后因产后并发症死亡。杨浦区法院日前以非法行医罪一审判处邹红有期徒刑5年,罚金5000元。

被告人邹红来自江苏邳州,在老家时曾当过护士,但从未取得过医生的职业资格证书。她2006年3月来到上海后,便在杨浦区民壮路的出租屋内开设一家无牌无证的诊所,病人主要是居住在周围的外来人员。去年12月1日22时许,住在附近的湖北籍孕妇郭小春(化名)即将临产,邹红便为她实施分娩术。其间,她用私自购买的催产素和葡萄糖混合液为郭注射。但直到次日凌晨4时许,孩子还没生下来,此时,邹红才叫郭的家人将郭送至长海医院。经诊断,郭小春来院时婴儿已胎死腹中。医生用产钳将死婴取出。3小时后,郭因子宫大出血,被切除子宫,由于郭产后发生并发症,数日后死亡。经法医鉴定,郭小春的死亡与邹红的非法行医行为有一定的间接因果关系。

法院经审理后认为,邹红在未取得医生执业资格的情况下,私设诊所,非法从事为孕妇接生等行医行为,严重损害就诊人的身体健康,其行为已构成非法行医罪。

买商铺拿到的却是公寓 业主要求改造房子结构获法院支持



辛遥图

本报讯(记者 江跃中 通讯员 薄萱)朱先生买了商铺,15年后拿到的却是公寓权证,无奈之下只得起诉到法院,要求开发商对房屋进行改造。他的诉请得到了宝山区法院的支持。

1991年,朱先生购买了本市宝杨路上一间沿街门面,交房时约定该房属于个体工商户,可以开小商店,事后朱先生也一直在该房内开设杂货店。由于该房无法办理商铺产权证,朱先生只能于2006年办理

了居住产权证。由于当初是按个体商铺的设计建造,故该房的状况使得朱先生一家无法居住。朱先生向宝山区法院起诉,要求房产商办理开通煤气手续,做架空地板、地漏,重排电线,进行门窗改造等。

房产商认为不能办理商铺产权证不是自己的错,不同意原告的请求。

法院认为,双方在签订购房协议书时,图纸上已明确该房屋用于个体工商户,被告当初交付的房屋也是按照个体工商户的设计进行建造的,说明双方当时均明知原告购买的是店铺。原告现在无法取得店铺的产权证,则被告交付的房屋门窗现状等情况,已影响到原告的居住,是被告违反了双方的约定,故被告理应为原告的房屋重新进行改造,以符合居住使用所需。

本报讯(记者 郭剑烽 通讯员 蔡盛)和客户有了纠纷,在房产中介公司工作的蒋志勇采用暴力,造成对方轻伤。蒋潜逃一年后,终被公安人员抓获。日前,犯罪嫌疑人蒋志勇被静安检察院以涉嫌故意伤害罪依法批准逮捕。

2006年6月,蒋志勇代表房产中介公司承接了一笔租房业务,经协商,承租双方约定第2天签合同。不料第二天出租方拒绝出租房屋。几天后,客户茅女士到房产中介公司退还定金,但在支付违约金方面,她和蒋志勇发生了分歧。冲动之下,蒋志勇用坐椅向茅头上砸去,并朝其左侧胸、腹部踢了几脚。经鉴定,茅已构成了轻伤。

事后,蒋志勇逃离上海。公安人员于今年7月12日在云南将其抓获。

中介公司员工出手太凶狠

“飞人乔丹”图形商标遭遇侵权

欧尚超市及两家鞋业公司共同承担赔偿责任

动感的单手灌篮人物图形是美国耐克公司“飞人乔丹”系列运动鞋的独有商标。今年年初,耐克公司陆续在上海欧尚超市有限公司下属3家门店发现,由晋江龙之步鞋业有限公司和晋江康威鞋业有限公司生产的球鞋上印有“飞人乔丹”图形商标,于是分别将两家鞋业公司连同超市告上法庭。

8月20日,市二中院对这两起商标侵权案作出一审判决,判令3被告停止侵权,赔偿原告35万元。

发现冒牌“飞人”

1993年5月,耐克公司向我国商标局注册了“飞人乔丹”图形商标。今年1月,耐克公司人员在本市

欧尚超市中原店、闵行店、长阳店购得侵权球鞋4双,并前往公证处对所购球鞋进行公证。

今年2月2日,耐克公司委托律师向欧尚超市发出律师函,要求超市停止销售并封存侵权商品、在当月15日前提供这些商品的历史进货记录、商品来源相关资料。

当月月底,耐克公司人员发现在欧尚中原店和长阳店内仍有龙之步公司生产的侵权球鞋出售。

索赔50万元

今年5月,耐克公司向市二中院递交诉状,要求3被告停止侵权,欧尚超市在两起案件中分别和两鞋业公司承担连带赔偿人民币50万

元责任。

对此,欧尚超市辩称,对销售的球鞋属于侵权产品并不知情,且已提供证据证明产品来源的合法性,所以不应承担责任。此外,欧尚超市对耐克公司所诉的销售时间和数量也提出异议。

龙之步公司和康威公司则辩称,耐克公司主张权利的商标是普通商标。两公司在接到耐克公司律师函后,均已将相关商品撤下货架。对耐克公司提出的赔偿数额,两公司认为没有依据。

三被告赔偿

市二中院审理后认为,耐克公司是“飞人乔丹”图形商标的注册人,

依法在该商标核准使用范围内享有专用权。合议庭经过将龙之步和康威两公司生产的球鞋上所印的篮球球员图形与耐克公司注册商标比较,判定两者基本相同,两被告公司的行为构成对原告注册商标专用权的侵害。欧尚超市未经权利人许可,销售侵权商品,其行为同样构成侵权。

鉴于耐克公司的损失和3被告的获利均难以确定,法院根据3被告侵权行为性质、时间跨度、后果、商标声誉、原告支付的合理开支以及当事人主观情况等因素,酌情确定赔偿数额。此外,对耐克公司提出要求3被告在媒体刊登声明的请求予以支持。

通讯员 吴艳燕 记者 宋宁华