

# 合同无效无依据 法院判决显公正

法律援助故事



侯先生是作为第三人被告上法庭的,原告是已故妻子的妹妹阿梅。妻子家是本地人,岳父岳母育有两个女儿,侯先生是招女婿进了他们家的门。岳父岳母没有儿子,把侯先生当亲生儿子来对待,自然侯先生对两位老人也很孝顺。

早在上世纪90年代,家里的老房子拆迁,岳父岳母、侯先生和妻子一起分了一套公房,承租人是岳父。房子分好后,就由他们四人一起居住生活。那时阿梅已结婚,住到了婆家。几年后,岳母突发心脏病去世。后来侯先生和妻子用岳父的工龄,把那套公房买成了产权房,产权证上写了妻子一个人的名字。

去年,先是岳父检查出癌症住了院,之后妻子也查出恶疾。岳父走了半年后,妻子也走了。妻子生前亲笔给侯先生写了一份遗嘱,表示她名下的房屋由侯先生继承。妻子走

后没多久,阿梅起诉至法院,要求确认侯先生妻子与该房屋的原产权单位签订的《上海市公有住房出售合同》无效。阿梅提出,这套房子当初公房买为产权房时,父亲并不知情,购房协议书上父亲的签字根本不是他本人写的,印章不是父亲的印章;虽然用了父亲的工龄,但工龄证明上也没有父亲的签名,说明父亲根本不知道购房的事,因此,公房出售合同是无效的,她作为父亲的法定继承人有权提出本案诉讼。

公民、法人的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得

侵犯。本案中,该房屋的原始受配人为侯先生的岳父岳母、妻子及他本人,实际也是由他们四人共同居住,妻子的妹妹阿梅并不是该房屋的承租人或同住人,且该房屋的来源也与其无关。阿梅现在主张购房协议书中父亲的签名、盖章非其本人所为,但并未提供相应的证据予以证明。即使这些签名、盖章不是父亲所为,但父亲与侯先生的妻子系父女关系,且共同居住在该房屋处长达近二十年,购房时也使用了父亲的工龄,父亲生前对该房屋产权从来没有提出过异议,可确认父亲对于

该房屋购买为产权房是同意的。

阿梅在购房时不具备购房资格,而父亲在生前也没有对该房屋产权提出过异议,因此阿梅的诉讼请求不应得到法院的支持。法院采纳了我方的观点,判决驳回阿梅的诉讼请求。(目前本案在上诉期内)

上海市申房律师事务所主任  
孙洪林 律师



## 你讲我评

今天一家兄弟姐妹四人来到电视台吵成一团,原因是他们的母亲入住敬老院后,平时负责照顾的大姐一家,竟把母亲居住的房间东西搬了个精光,准备装修好让儿子居住。这激起了弟妹们的不满,他们上门质问大姐,不仅遭到大姐的拒绝,而且大姐竟将该房屋挂牌出售。为此家人间发生了肢体冲突,弟媳用胶水封了门锁,并在墙上书写了“此房不得出售”等标语。姐姐的两个儿子还找弟弟挑衅,把弟弟打伤,受到行政拘留的处罚。眼看事态愈发严重,弟弟、妹妹就来到电视台要求调解。

他们的母亲生有四个子女,两个儿子、两个女儿,姐姐为家中长女,小弟弟因病早年去世。原本一大家子和和睦睦经常走动,子女们对母亲都很孝顺。2001年,老宅动迁,母亲分得5万余元的动迁款,原本弟弟想让母亲跟自己居住,在自己的新房附近为母亲购置一套房子,但母亲嫌儿子居住的地方太偏,不太愿意。此时大姐正好买了一套房子,房价正好也是5万。于是,大姐便动员母亲住到此房中,母亲见此房就在大女儿家隔壁,以后生活上照料方便,因此很满意,执意要住在此房内,这样弟弟就把母亲的5万元动迁款交给了大姐,母亲搬进了新居。可母亲搬进该房后,大姐并没有把房产证改过来。当时房价并不高,大家对房产远没有像现在那么敏感,也就没有在意房子的产证,总以为大姐会办理。

平时照料母亲的任务基本由大姐承担,其他子女也会带上老人喜欢的食品上门看望。前几年,父亲因病去世,交给大姐一张8万元的存折,用于日后母亲养老,大家均无异议。

随着母亲年事渐高,双膝又患有肥大性关节炎,平时腿脚很不方便,经常摔倒在地。为了方便母亲呼唤,大姐特意在母亲安装了“安康通”。而且住在隔壁的邻居也十分热心,经常会帮助大姐、姐夫扶起摔倒的母亲。随着母亲年龄的增长,摔跤的频率愈高,已近七旬的大姐、姐夫也越发感到力不从心。2014年,大姐把母亲送进了敬老院。可自从母亲进了敬老院,大姐对母亲的照料就大打折扣了,开始还一个月去个三、五次,帮母亲带些食物水果、日常用品,到后来一个月去一次,而且逢年过节还把母亲一个人孤零零地丢在养老院,更令弟妹们不能容忍的是,母亲还健在,大姐一家就迫不及待地吧母亲原来居住的房间清空,并请来装修队进行装修,准备给儿子住。

我对大姐一家的做法是很愤慨的。首先撇开房屋的产权而言,母亲还健在,他们就迫不及待地吧母亲房内家具、用品擅自处理,是很不道德的。其次长辈的事不应该让小辈参与,小辈更不应该动手打长辈。再次,大姐把母亲送到敬老院后,疏于照料也是不应该的。鉴于平时母亲主要由大姐照料,我提出对该房屋的权利,大姐有一半,其余弟妹各占有一半。最后,大家同意了我的调解方案,在调解协议上签了字,对母亲的日常照料进行了分工,同时子女纷纷表示一定要好好善待母亲,让母亲安度晚年。

上海市人大代表 柏万青

### 【律师点评】

本次纠纷源起大姐一家的不当做法,为此柏阿姨提出了自己的意见,柏阿姨不光指出大姐一家所做所为的不正确之处,还看到了大姐长期以来照顾母亲的事实。在柏阿姨的调解下,本来剑拔弩张的一家人握手言和,同意柏阿姨的调解方案。这个调解方案既确定了有争议房屋的产权份额,又囊括了今后照料母亲的具体分工,可谓是一次调解平两事,让母亲的晚年生活有了可靠的保证。

类似本次纠纷的事件,在我们身边并不见少数。早些年房价不高,父母或子女在进行产权登记时,并不在意、不重视,有的拿到产权证连看都不看就束之高阁。等房价上涨,家里有了矛盾时才看到房屋产权的真实情况,往往会引发了一系列的纠纷。这类事件如果涉及到诉讼,证据的提供则成了关键。最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释规定,当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实,应当提供证据加以证明,但法律另有规定的除外。在作出判决前,当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的,由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。

这里要建议大家,在日常生活中,要有一定的法律意识,遇到相关的房产,及其他财产问题,首先就是要保存相关的书面凭证;其次,家里人若对某些问题达成了一致意见,或者有钱款往来的,不要因为是亲戚,就忽略了基本的要求,该写书面协议的,就要立协议,该出具收条的,就要写收条。而且还要注意内容的表述和把握,做到合法有效。同时,签名一定要本人签署,以防在这方面由他人代写而发生问题。最后,对于房屋这类不动产,要注意产权登记的情况,认识其重要性,这样才能有的放矢,维护自己的合法权益。

孙鸣民 律师

## 房子到底该如何继承

### 律师手记

董女士家里比较特殊,在解放前是大户人家,因此父亲有两个妻子,正妻和妾。董女士的母亲虽说是妾,但由于正妻过世得早,所以在董女士的印象里,父亲和母亲及她生活在一起的时候比较多。而董女士同父异母的两个姐姐和一个弟弟都比她年纪大很多,因此,董女士和他们来往都较少,在董女士还未成年时,他们都有了自己的家庭。

在上世纪90年代初,家里的老房子拆迁,父母分到了一套公房,后来父母出资把这套房买成了产权房,产权登记在父亲一人名下。

十多年前,父亲过世后,母亲就和董女士一家三口一起生活。其间,母亲有次生病住院,同病房的人提到了家里为了房子打官司

的事,给母亲提了个醒。出院后,母亲就立了一份见证遗嘱,称登记在丈夫名下的房子是夫妻共同财产,她是有份额的,而且她还可以继承丈夫的遗产,因此,这套房屋中所有属于她的产权份额及其他归她所有的财产,在她百年之后,由董女士一人继承。

今年初,董女士的母亲因病过世,母亲落葬后,董女士就和她同父异母的姐姐和哥哥商量,继承父母遗产的事,并拿出了遗嘱和房产证。当场姐姐和哥哥就表态,这个房子产权证上是父亲的名字,就是父亲的,根本没有董女士母亲的份,他们一直没有来收房子,是因为出于道义,考虑到董女士母亲的居住问题,现在既然董女士母亲已过世,那么房子他们要收回来,和董女士没有关系。

董女士拿着遗嘱等材料找到我们后,我们依据董女士母亲所留的见证遗嘱,撰写了起诉状,要求继承登记在父亲名下的这套房屋。

庭审中,我们提供了当初的拆迁补偿协议,分配房屋的住房调配单位,及购房时的全部材料。由此可以确认,这套房屋是在董女士的父母婚姻关系存续期间取得的,且两人均为配偶对象,并用夫妻共同财产将该房屋购买为产权房,故产权虽登记在父亲一人名下,也属于夫妻共同财产。同时,董女士母亲所留见证遗嘱符合《继承法》规定的要件,应为合法有效,董女士有权按该遗嘱的内容要求继承该房屋中属于其母亲的份额,同时,董女士作为其父亲的子女,按法定继承,还有权继承其父亲所享有的产权份额。

最终本案以调解结案,董女士同父异母的姐姐和哥哥确认了董女士母亲对该房屋所享有的份额,并认可了她所留的遗嘱的效力。最终董女士取得了该房屋中其应继承的份额。

黄华明 律师

## 扫一扫,房产律师在线答疑

### 线上线下的

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“婚姻律师”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账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

## 儿子、儿媳不同意卖房子了

裴阿婆的儿子几年前去了国外工作,本来想着工作一段时间后就回上海的,但是儿子前段时间作出了在国外定居的决定。之前儿子在国外一直是租房子住,现在既然要定居,就想在国外买一套房子。儿子在上海有一套房子,是多年前裴阿婆和老伴出了首付,儿子和儿媳贷款买的婚房,在儿子出国前,小两口就还清了贷款。他们出国以后,房子一直由裴阿婆帮着出租的。儿子也就是电话里和裴阿婆说了卖房子的事,也没有书面的委托书,当时裴阿婆没想那么多,就去中介挂牌了。

前段时间,有个下家看中了这套房屋,价格也合适。当天,中介拿着定金找到裴阿婆让她写了收条,并签了居间协议。裴阿婆也是第一次卖房子,不大懂,就按中介说的做了。可当裴阿婆和儿子说了这件事后,儿子怪起了裴阿婆,说他前几天发现妻子有外遇,两人在谈离婚的事,妻子不同意卖房子的事,他还没有来得及告诉裴阿婆,裴

阿婆就收了钱。裴阿婆按儿子说的找到中介,说儿子、儿媳不同意卖了,要退回已收的定金。但中介不同意,说已经收了定金,要退就要双倍,还要付给他们中介违约金。这下裴阿婆傻了眼,不知怎么办才好。

在听了裴阿婆的讲述后,孙洪林律师对她遇到的问题进行了法律分析,并结合审判实践,提供了法律意见。最后,孙洪林律师表示,若以后裴阿婆有需要,将为她提供免费法律服务。本报记者 江跃中