

老伯向表弟购房却遭毁约

法律援助故事



多年前,金老伯的儿子要结婚,要买个婚房。那时表弟家里拆迁分

款,表弟自愿将自己拆迁安置的A处房屋抵押给金老伯;还款方式为:自该房屋初始登记日起可以上市交易后一周内,双方持房屋产权证及其他所有材料去房地产交易中心办理房屋产权过户手续;该还款方式为双方约定的唯一还款方式。这份合同并不同于一般的借款合同,利息等

同时,表弟也将房屋交给了金老伯,在一番装修后,金老伯的儿子就在这套房屋里结了婚,期间这套房屋所有的税费、入户费和物业管理费等都是金老伯一家支付的。这套房屋的产权证也在金老伯处,可上面产权人的名字是表弟。目前,这套房屋已可以交易过户,但表弟却总是推拖,不愿配合金老伯产权过户。无奈之下,金老伯只得将表弟告上法院,要求表弟将这套房

借款,因为还不出钱,房子才让金老伯住的,现要求金老伯一家搬出去。本案的争议点在于双方对于这套房屋是否达成过买卖的合意。金老伯认为双方房屋买卖关系成立并生效,表弟则认为不存在买卖关系,是借款抵押关系。就案件事实来说,双方有亲属关系,不能完全适用一般市场交易模式来分析和定性。一般借款合同均会就借款利息予以明确约定,但该合同中却没有就此作出约定,显然有违常理。由此可以确定,双方就这套房屋已达成了买卖合意,在金老伯已

履行付款义务,表弟已将房屋交付给金老伯的情况下,金老伯要求表弟完成房地产权利转移的请求,应得到法院支持。法院采纳了我方的观点,判决支持了金老伯的诉讼请求。(本案尚在上诉期内)上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师

申房律师事务所
法律咨询热线:
021-63546661

你讲我评

赖先生和尤女士是一对已经离异的夫妻,赖先生因受不了前妻尤女士的骚扰前来要求调解。两人在火车上邂逅,没聊几句就觉得相见恨晚,尤女士跟着到了他的老家,然后办理了结婚证。之前双方都有过一段失败的婚姻,各自有一个儿子。不久,赖先生只身来到上海做生意,起先还天天打电话给妻子。半年后,尤女士突然接不到丈夫的电话了。没多久,赖先生提出要离婚,尤女士要来上海,可赖先生却不告诉她住址,尤女士只能自己找,结果在赖先生的住处发现了其他女性的衣物。

我问丈夫导致离婚的真实原因,赖先生说是尤女士先与她的姐夫有染。但当我询问具体细节时,他却表示记不清。对于导致婚姻失败的关键原因,赖先生居然称记不清楚了。

其实,导致他俩婚姻破裂的真正原因是两个人的性格、人品有问题。婚后,与公婆相处不好,尤女士总是没事找事地闹,令公婆十分不满。而赖先生的脾气也十分火爆,与妻子吵起架来,一语不合就会家暴。更过分的是,赖先生在婚姻存续期间,竟在某征婚网站上挂出了征婚信息,并与多个异性有不正常关系。对此,赖先生在现场振振有词地为自己辩解,声称与尤女士已经分居,就差离婚手续。我指出,赖先生当时和妻子还没办理离婚手续,公然征婚是违法的。除了对婚姻不负责外,让尤女士气愤的是赖先生对她儿子的伤害。赖先生一直不接受继子,有一次在家门口遇到了继子,赖先生不断责骂、追打,逼得继子慌不择路从二楼跳下,导致腿部粉碎性骨折。这次尤女士答应了丈夫离婚的要求。

办理离婚手续时,两人曾签下一份协议,协议中明确两人在上海的一套产权房归两人所有,赖先生需在2018年支付给尤女士20万元,这套房子才能归赖先生一人所有。如今赖先生想提前支付给尤女士,获得房子的独立产权,但尤女士觉得这笔钱现在不足以买到房子,不愿收下,一定要等到2018年。如此僵持不下,赖先生就擅自将房子出租了。

偶然发现房子被出租,尤女士气愤不已,她赶不走租户又无计可施,便想法为难租户,不但往房门钥匙孔里灌胶水,还在房门口摆放花圈、烧纸钱。我告诉尤女士,烧纸钱应该去墓地,而不是在家门口,租户并没有过错,对租户的过激行为是不对的。

根据当时他们所签订的协议内容,在赖先生支付20万元之前,房子

是双方共有的,赖先生没有得到尤女士同意,擅自出租房子的做法显然是违背协议的。而尤女士没有考虑房价上涨的因素,感到自己现在吃亏了,那也应该走法律程序,而不是瞎胡闹。

我认为,既然房子现在是共有的,那么租金也应该一人一半。尤女士点头接受了我的提议。我劝赖先生不如就爽气地退让一步,避免更多麻烦。赖先生在沉思很久后,终于点头答应,接受我的调解意见,将租金分一半给尤女士,并到2018年按照当初议定的协议支付20万元。

人民调解员 笪碛

【律师点评】

对于婚姻本身的问题,在之前的点评中,我们也谈到了一些。这里将本次纠纷中的一些法律问题引开,讲一下有关离婚的相关法律知识。

就离婚而言,有两种途径,一是男女双方自愿离婚的,双方必须到婚姻登记机关申请离婚。婚姻登记机关查明双方确实是自愿并对子女和财产问题已有适当处理时,发给离婚证。二是男女一方要求离婚的,可由有关部门进行调解或直接向人民法院提出离婚诉讼。人民法院审理离婚案件,应当进行调解;如感情确已破裂,调解无效,应准予离婚。有下列情形之一,法院调解无效的,应准予离婚:(一)重婚或有配偶者与他人同居的;(二)实施家庭暴力或虐待、遗弃家庭成员的;(三)有赌博、吸毒等恶习屡教不改的;(四)因感情不和分居满二年的;(五)其他导致夫妻感情破裂的情形。

有些老百姓认为只要分居满两年,男女双方就会自动离婚,这是不正确的。离婚要么去婚姻登记机关办理离婚手续,要么起诉离婚,从来没有自动离婚一说。

离婚协议中关于财产分割的条款或者当事人因离婚就财产分割达成的协议,对男女双方具有法律约束力。大家不要认为离婚协议只是男、女双方随便写写的,不当一回事。如果男、女双方因履行离婚协议中关于财产分割的条款或者当事人因离婚就财产分割达成的协议发生纠纷提起诉讼的,人民法院一般都会予以受理。若男女双方协议离婚后一年内就财产分割问题反悔,请求变更或者撤销财产分割协议的,人民法院也会予以受理,但是如果人民法院在审理后,没有发现订立财产分割协议时存在欺诈、胁迫等情形的,通常会依法驳回当事人的诉讼请求。因此,男、女双方在签订离婚协议时需谨慎,考虑周全,以保护自己的合法权益。

孙鸣民 律师

合同已撤销 重签需协商

律师手记

杨女士前段时间通过中介卖了一套房屋,没想到会因为卖房引出一场官司。

其实在售房之初,她和下家吕女士谈的还算不错,双方在中介的居间下签订了《上海市房地产买卖合同》,约定了付款的期限和方式,以及交房的时间等等。当天,吕女士向她付了首付款。之后,杨女士就等着吕女士办理银行贷款了。结果这一等几个月过去了,到了约定过户的时间,吕女士的贷款因为其自身原因,没有批下来。而这时,房地产交易中心的评估价格与之前双方约定的房价发生了变化,房地产交易中心将按照评估价格审税。在这种情况下,中介就和杨女士及吕女士协商了撤销合同的事。

本来,杨女士和吕女士商量,如果吕女士能凑齐剩下的房款,一次性付了她就过户。但是吕女士称自己实在没有多余的钱,除了贷款没有办法付房款,这样双方都同意先撤销合同,中介就把网签的合同撤销了。

过了几个月之后,吕女士把杨女士告上了法庭。她认为,双方签订《上海市房地产买卖合同》后不久,杨女士就要求加钱,在她不同意的情况下,杨女士拒绝办理产权过户手续,而且撤销合同她根本不知情,所以要求根据双方之前签订的《上海市房地产买卖合同》所约定的条款内容,重新签订房地产买卖合同,并履行。

听了杨女士的陈述,及阅看了吕女士的起诉材料后,在庭审中,我们作为杨女士的代理人,申请了中介的工作人员作为证人出庭作证。中介的工作人员陈述了事实的经过,确定了是因吕女士

贷款没有办下来,买卖双方协商一致去中介撤销了网签的合同。

同时,我们还提出买卖双方协商一致的情况下,已通过中介撤销了之前签订的《上海市房地产买卖合同》。如双方继续交易,需重新签订买卖合同。对于重新签订买卖合同一事,双方应另行协商。没有法律规定,也没有合同约定,双方另行签订的买卖合同的内容,必须与之前签订的《上海市房地产买卖合同》所约定的条款内容一致。《合同法》明确规定,当事人依法享有自愿订立合同的权利,任何单位和个人不得非法干预。因此在双方就重新签订买卖合同一事没有达成一致意见的情况下,吕女士的诉讼请求违反了合同自由原则,没有法律依据,不应得到法院的支持。

最终法院采纳了我方观点,判决驳回了吕女士的诉讼请求。黄华明 律师

请注意! 法谭元旦大抽奖来了!

线上线下

本报讯(记者 孙云)“新民法谭”微信账号自2013年7月创办至今,深受广大新民晚报读者和网友喜爱。2016年末,“新民法谭”子账号“新民法律援助”上线,开始为遭遇车祸的市民提供免费法律援助,深受市民好评。2017年元旦,“新民法谭”又将升级改版,新版将在

1月1日正式上线。

12月31日辞旧迎新之际,“新民法谭”微信为庆祝改版,将推送一组萌萌的警察手办专题报道哦。只要扫一扫二维码,关注“新民法谭”12月31日推送内容并参与抽奖,就可以将上海最萌的警察公仔、蜀黍拜年

红包、警察积木玩偶“一网打尽”,收藏这些上海警方宣传品中的巅峰之作,都是限量版呢!新年开上“警车”“警用直升飞机”“警用舰船”,带上“鸡仔小警察”“小熊警察”“大眼睛警花”礼物走亲访友,你一定是最受欢迎的客人!



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)

老伯不知怎样维护权益

谢老伯的前妻二十多年前因病过世后,他一直一个人生活。十年前,谢老伯经人介绍了段女士,段女士比谢老伯年纪小,多年前和前夫离婚后,也是一个人过。这样两个单身的人走到了一起,由于子女们的关系,他们俩人也领了结婚证,就这样共同生活了。

别看段女士比谢老伯年轻,但身体却不如经常锻炼的谢老伯,去医院看病开药成了常态。好在两人的感情很好,性格也合拍,小日子过得那也是

有滋有味。三年后,段女士查出患有尿毒症,需要透析。按说两人没有领结婚证,谢老伯可以一走了之,但他不离不弃地在段女士身边,照顾她的生活起居。而段女士的子女却以工作忙为借口,只是偶尔来看段女士一下。今年初,段女士因病过世后,她的子女要求谢老伯立即搬出段女士的房子。原来,之前谢老伯和儿子一起住,段女士自己一个人住,在他和段女士确定关系后,谢老伯就搬到了段女士的家里。段

女士生病期间,也多次说过让谢老伯在这套房子里住到百年。可当时谢老伯没有法律意识,没想到让段女士写下来。如今面对段女士的子女,谢老伯不知怎样才能维护自己的合法权益。

听了谢老伯的讲述后,白青昕律师对他遇到的问题进行了法律分析,并提供了相应的法律意见。最后,白青昕律师表示,若以后谢老伯有需要,将为他免费提供法律服务。

本报记者 江跃中