

这笔钱到底在谁手里

法律援助故事



应先生和侄子为了房子已有了一次诉讼,这次是第二次。早在十多年前,侄子将其名下的一套房屋出售给了应先生,双方签订房屋买卖合同,并办理了产权过户手续。可前段时间,房价暴涨,侄子就以应先生欺诈其签订房屋买卖合同为由,将应先生告上法庭,要求撤销双方签订的房屋买卖合同。法院经审理,并

未支持侄子的诉讼请求。

这个判决生效没多久,侄子又将应先生告上法庭,这次他是认为十多年前,应先生购房时银行贷款的30万元,之后又被应先生擅自取走了29.99万元,他对此不知情,要求应先生返还这29.99万元及相应的利息损失。庭审中,侄子说他是起诉前才知道这个银行账户的。事实上,在第一次诉讼时,法院确认了双方房屋买卖合同关系成立,侄子作为出售方,就是用这个银行账户收取房款的,而且,这个银行账户是侄子自己开户的,还用于发放他的工资、社保并支付购买保险的保险费。当然,之前这个银行卡是在应先生

处,29.99万元是应先生按侄子的要求转出的,钱也给了侄子,侄子对这些全部知晓。这套房是应先生用于自住。侄子称房子是出租给应先生的,他结婚时,应先生给了2万元礼金,这套房由公房购买为产权房时,钱也是应先生出的,所以就把这些钱当作房租,没再另收租金。

由于应先生和侄子关于房屋买卖的陈述不一致,经应先生申请,法院委托相关有资质的机构对双方就房屋买卖合同纠纷陈述的可信度进行测试。分析意见为,应先生陈述的可信度较高,侄子陈述的可信度较低。

公民合法的民事权益受法律保

护,本案所涉房屋的买卖,已由生效法律文书所确认,该房屋贷款30万元实际发放至侄子名下的银行账户,是应先生通过贷款方式向侄子支付房款。本案争议点在于取出的钱款是否交予侄子。从钱款来源看,侄子将房出售给应先生,双方房屋买卖合同中约定贷款支付30万元,侄子作为出售方理应知晓该笔钱款的存在。之后,应先生将299900元取出,符合双方之间款项往来的习惯。侄子也确认在诉讼前,银行账户由应先生代为打理,相关费用也是通过这个银行账户支取的。专业机构还对双方进行了测谎。测谎结果判定,应先生就房屋买卖钱款交付

陈述的可信度更高。对于侄子所称房屋出租给应先生一事,这十多年来,应先生没有支付过侄子所谓的房租,而侄子却从未主张,这明显不符合常理。另外,侄子的起诉,还超过了诉讼时效。

法院采纳了我方的观点,判决驳回应先生侄子的全部诉讼请求。(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

两位来自浦东的兄弟找到我,弟弟声称哥哥侵犯了母亲的动迁权益,哥哥则认为弟弟和自己争利,两人争辩不下,让我评理。原来,兄弟俩的父曾将属于他们的宅基地平分给了两个儿子,母亲的份额给了哥哥,父亲的份额给了弟弟。根据政策,兄弟俩在各自的宅基地上修建了房子。十年前,弟弟的房子动迁,此时

父亲已去世,弟弟根据动迁政策分到了应得的动迁房,当时兄弟俩没有异议。矛盾的产生是最近哥哥恰逢动迁,哥哥除根据政策分得动迁房外,母亲也分得了一套动迁房。弟弟向哥哥提出母亲的动迁房自己也有份,哥哥认为弟弟在动迁时已一人独享了父亲的份额,母亲的份额应全部是自己的。现场,兄弟俩竟为赡养母亲相互指责起来,哥哥指责弟弟对母亲从不尽孝,弟弟则指责哥哥竟要母亲支付水电煤费用。

原来,兄弟俩各自建房后,母亲就一直住哥哥家,一住就是二十多年。哥哥对母亲还是尽孝的,遇上母亲生病住院,都是哥哥日夜陪护。弟弟对母亲不仅没尽孝,经济上也从来一毛不拔。

为了了解情况,我让弟弟把当初动迁的情况陈述一下,弟弟告诉我,动迁时父亲已去世,父亲的份额只有宅基地,没有实物,弟弟只是分了动迁房。而哥哥动迁时,母亲健在,户口一直在哥哥处,且是户主,母亲的份额除了宅基地外,还有建在上面的房子。在动迁时旧房作价,因房子是哥哥造的,所以旧房的作价款由哥哥所得,但母亲分得的房是母亲所有。

对于弟兄俩的争议,我谈了自己的看法,关键要看弟弟动迁时有没有父亲的份额,如果有的话,父亲的份额是可以当做遗产来处置的,哥哥要主张,需拿出真凭实据。至于动迁时母亲所分的一套房子,目前是属于母亲的,该房的处置应由母亲做主。就兄弟俩对母亲的照料来看,弟弟是欠缺的。对此,弟弟解释,过去自己对母亲是尽孝的,只要哥哥吩咐,他随叫随到。自从他妻子与哥哥发生争吵后,就对母亲疏远了。我批评他,孝顺父母是中华民族的传统美德。现在的老年人保护法律还规定了,子女的配偶也有赡养老人的义务,兄弟俩有矛盾,不应影响对母亲的赡养。对老人的态度也是家庭教育的部分,弟弟表示,一定改正错误,带领全家对母亲尽孝。其实,这次弟弟与哥哥的纷争并

不是为母亲的那套房,弟弟另有担忧,因为母亲的那套房产证还没办好,哥哥已打算房产证不再登记母亲的名字。我告诉哥哥,只要动迁有母亲的份额,房子就一定有母亲的份。现在哥哥分到多套房屋,起码有一套房的房产证上要写母亲的名字,否则就是侵犯母亲的合法权益。我要求弟弟把好关,因为已经有太多的例子证明,若不如此,不但老人权利得不到保障,家人以后矛盾会更深。哥哥应允一定尊重法律,兄弟俩握手言和。

人民调解员 青云

【律师点评】

调解也是一门艺术,要想达到预期的效果,就要求调解员有一定的能力和经验。本次纠纷中的兄弟俩本来剑拔弩张的对峙关系,在调解员的调解下“握手言和”,可见调解员的调解“功力”非同一般。

这里我们来了解一下有关老人赡养和财产的法律知识。对于子女有赡养父母的义务,想必大家是知道。而作为子女的配偶,有人会认为岳父母或公婆是对方的父母,凭什么“我”要赡养,这就是对法律的不了解。《老年人权益保障法》明确规定,赡养人是指老年人的子女,以及其他依法负有赡养义务的人。赡养人的配偶应当协助赡养人履行赡养义务。因此,作为配偶,也有义务去协助夫妻一方履行赡养义务。这里的赡养义务包括经济上供养、生活上照料和精神上慰藉的义务,同时还要照顾老年人的特殊需要。

本次纠纷中提到的属于母亲房屋的处分问题,这里要确定一件事,如果该房屋产权依法登记在母亲名下,那么这套房就属于母亲的财产,只有在母亲死亡后,才发生继承。母亲生前,她有权利按自己意愿处分该房屋,她可以生前赠与、也可以生前买卖,当然还可以立合法有效的遗嘱将个人财产指定由法定继承人的一人或者数人继承,可以立遗嘱将个人财产赠给国家、集体或者法定继承人以外的人。现实生活中,

有的子女因为父母立了遗嘱,将财产给了其他子女,就断绝与父母的来往。这一行为显然是违反法律规定的。《老年人权益保障法》明确规定赡养人不得以放弃继承权或者其他理由,拒绝履行赡养义务。赡养人不履行赡养义务,老年人有要求赡养人付给赡养费或权利。可见,父母处分自己的财产,不应作为子女不履行赡养义务的一个理由和借口。

侯毅 律师

兄弟因征收反目 法院调解化纠纷

律师手记

在老房住了这么多年,年年说要拆迁,可全是谣传。曹阿婆就盼着动迁能分到新房,有抽水马桶,有属于自己的浴室。但这么多年过去了,曹阿婆还住在老房子里。

去年,曹阿婆觉得身体不舒服,去医院检查,医生立即要她住院治疗。出院后,老房外贴起了征收相关的材料的启事。曹阿婆本想着自己怎么也能住到新房里。让她没想到的是,回家没多久,再次发病,入院后不到一周,曹阿婆就因病医治无效死亡。曹阿婆过世前,区政府作出了房屋征收决定,老房被列入征收范围。曹阿婆和老伴有两个儿子,老伴走后,曹阿婆和两个儿子一起住在老房里。两个儿子都在老房里结婚生子。三代同堂的日子,有快乐,也有吵

闹,这也是曹阿婆想拆迁的一个理由。这套房原承租人是曹阿婆的老伴,老伴走后,承租人一直没有变更。征收时,大儿子杨同作为代表,和征收单位签订了房屋征收补偿协议,一共分得两套安置房和一定金额的征收补偿款。在签订征收补偿协议前,按征收单位的宣传和有关规定,家里就商量好了怎么分征收补偿利益。杨同和弟弟杨利签订了一份协议,因为杨同想在市区购房,不想要远在外区的安置房,所以两人在协议中约定,两套安置房和10万元的补偿款归弟弟杨利所有,剩余的补偿款均归哥哥杨同。本来一家人有商有量,没什么问题。可弟弟杨利在拿到了10万元补偿款后,反悔了,他和家人认为两套房子和10万元的补偿款,对于他们一家来说太少了,征收补偿利益中,除了他和家人作为共同居住人应得的利益外,还有属于母亲曹阿婆的征收补偿利益。

找到我们的是哥哥杨同和他家人,了解了案件情况后,我们调查、整理了相关的证据材料。庭审中,作为杨同和其家人的代理人,我们提出,协议是杨同、杨利兄弟俩分别代表各自家庭签订的,两个家庭的所有成员均知情且同意,故征收补偿利益的分割应按双方签订协议履行。弟弟杨利已根据协议约定,取得了其家庭应得的10万元征收补偿款,等于该协议已部分履行,而且,在签订该协议时,已考虑到了曹阿婆的征收补偿利益,因曹阿婆生前未立遗嘱,所得补偿利益也应是两兄弟均分。同时,根据该协议约定,弟弟杨利家庭所得征收补偿利益已远高于他们应得利益。

在法院的主持下,两兄弟及家庭达成调解协议,两套安置房双方家庭各得一套,哥哥杨同家庭另行再支付弟弟杨利家庭一定金额的征收补偿款。

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。

法谭推出免费线上法律咨询热线后,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公众账号“新民法谭”(微信号:xmft2013)

房子给谁 可在赠与合同中明确

田老伯的老伴走后,他就和大儿子一家住。小孙子斌斌是田老伯看着长大的,都说隔代亲,祖孙俩的关系特别好。斌斌小时候有什么事,都第一时间告诉田老伯。等他大了,田老伯的年纪也上去了,有什么头疼脑热,都是斌斌陪着去医院。

几年前,斌斌结婚了,婚房是家里早就准备好的。小两口本来关系还不错,可自从孙媳妇换了工作后,两人争吵就多

起来了。而这其间,田老伯的小儿子离婚了,他一直惦记着田老伯名下的房子。说起这个小儿子,田老伯就来气,对自己不孝顺也就罢了,还经常在外面惹是生非。田老伯怕他走了后,大儿子和孙子斌斌搞不过小儿子,就想将自己名下的房子送给斌斌,也省得小儿子惦记。但他又怕如果房子现在给了斌斌,以后斌斌万一离婚,这个孙媳妇会分走一半财产。

听了田老伯的讲述,冷鲁平律师对他遇到的问题进行了法律分析。夫妻在婚姻关系存续期间,继承或赠与所得的财产,一般归夫妻共同所有,但遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产除外。因此,田老伯在赠与孙子斌斌房屋时,可以在赠与合同中明确该房屋是赠与孙子斌斌一人的,该房屋是孙子斌斌的个人财产,与其配偶无关。(江跃中)