

这套售后公房究竟该属于谁?

法律援助故事



郭先生妻子去年底查出得了重病,经过手术病情未见好转。妻子知道家里的两个妹妹不是省油的灯,而郭先生生性老实,儿子还未成年,生怕自己走后丈夫和儿子吃亏,便去公证处留了一份公证遗嘱,明确其名下的产权房由儿子继承。

郭先生是这个家的招女婿,一

直在岳父母家没有什么地位,好在妻子善解人意,日子过得还算幸福。郭先生的妻子是家里的长女,她还有两个妹妹,与郭先生结婚后,两人便与父母同住,在登记在妻子名下

的产权房中。这套产权房原来是公房,承租人是郭先生的岳父,在与郭先生结婚前,这套房屋就以妻子的名义购买为产权房,当时还用了郭先生岳父的公积金。郭先生妻子因病过世,办完她的丧事后,郭先生告诉岳父母儿子要继承房屋,当时岳父母并没反对,但在两个小姨子的挑唆下,岳父母将郭先生和儿子,以及产权单位、物业公司告上法庭,要求

判决郭先生妻子与产权单位、物业公司签订的合同无效。

审理中,郭先生的岳父母提出申请,要求对购房时提供的协议书上他们的签名进行鉴定。鉴定结论是这份材料上面的签名与岳父母的签名样本不一致。为此,一审法院判决支持了郭先生岳父母的诉讼请求。二审时,郭先生提出物业管理费长期由岳父母缴纳,缴费单据上“户名”一栏写的是郭先生的妻子。

郭先生岳父母起诉状的内容,明确是他们与大女儿三人协商共同买下这套房屋的产权。至于协议书上郭先生岳父母的签名与他们样本

签名不是同一人书写,很有可能是郭先生的妻子实际办理房屋产权购买手续,并代父母签名。这符合,中国式家庭的处事模式。由此可以认定,郭先生的岳父母对这套房屋由大女儿一人购买产权是清楚的。而且,物业管理费缴费单据上“户名”一栏登记为大女儿,只要具有一般文化程度及认知的成年人当然是明白户名的意思,但郭先生的岳父母对此从未提出异议,这表明他们对大女儿为这套房屋产权人予以追认,大女儿购房行为的效力及于两位老人。郭先生的岳父母直到大女儿过世后,才提起本案诉讼,明显违

反诚实信用原则。郭先生岳父母的诉讼请求不应得到法院的支持。

在一审法院判决郭先生妻子与产权单位、物业公司签订的《上海市公有住房出售合同》无效的情况下,二审法院采纳了我方的观点,判决撤销了一审的判决,驳回郭先生岳父母的诉讼请求。

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

前不久,一对年轻情侣找到我,为了他们的婚事来寻求帮助。男孩姓孙,今年23岁,女孩姓闵,今年20岁,两人颇显幼稚的脸上,充满了忧虑。

小孙告诉我,他想要和小闵结婚,但是两人的婚事遭到了小闵父母的反对,原因是小孙不是理想中的“金龟婿”。去年,大专毕业的小孙报名参加一家培训学校的课程,结识了在该校前台工作的小闵,年龄相仿的两个年轻人便谈起了恋爱。之后,小孙带着小闵上门见自己的父母,小孙的父母也很喜欢乖巧的小闵。

然而,他俩的恋情并不顺利,最大的阻碍来自于小闵的父母。他们认为,小孙并不是他们理想中的“富二代”,父母都是工薪阶层不说,且本人收入也一般,要求女儿立即与小孙分手。父母强硬的态度是小闵始料不及的,倔强的她以不言不语相对抗。

为阻止女儿恋情,小闵父母严加看管女儿,不惜对小闵拳脚相加,试图逼她分手。一次小闵被父亲打伤腰部后,逃出了家门,无处可去的她跑到了小孙的家。小孙见到心爱的女朋友腰部受伤,心疼得不得了,马上帮她按摩。小孙的母亲见到小闵的痛苦的模样也很着急,急忙出门买治疗跌打损伤的药,亲自为小闵上药。

受到伤害的小闵在小孙家里得到了关怀和温暖,她更不舍得离开小孙了。小闵父母不但继续对女儿打骂,而且连上门去的小孙也不放过,同样又打又骂,要求两人分手。更有甚者,小闵父母还追到女儿工作单位大吵大闹,为躲避父母的无理取闹,小闵不得不经常更换工作单位。父母的变本加厉反而坚定了小闵寻求爱情的信念,与小孙是难舍难分。

调解现场我注意到,小孙与小闵的手始终是紧紧握着没有松开过。若没有深厚的感情,他们不会如此,证明他们是有感情基础的。小孙是一开始就表示他认定了小闵,即使小闵的父母极力反对,他也会用行动证明自己已能给小闵幸福,并为自己制定了奋斗的目标:努力工作的同时参加各种职业技能培训,希望将来能有更好的发展。

小闵父母用暴力干涉小闵婚姻恋爱自由,已经涉嫌违反了《婚姻法》的相关法律规定,他们必须停止这种暴力干涉行为。

我劝小闵的父母不要再顽固了,要纠正自己的择婿观。应该面对现实,选择女婿并不是越有钱越好,而

是要看一个人的人品、道德和责任心。小孙自己很努力,双方家庭都有稳定收入,而且小孙的家人对小闵也好,这种家庭氛围应该是求之不得。

与此同时我也劝热恋中的小孙和小闵先别急着结婚,不要因为父母的反对而抱着叛逆的心情决定人生大事,双方再冷静地相处、了解一段时间。两人答应了我的提议,他们决定再与小闵的父母进行沟通。看着这一对年轻人离去的背影,我很佩服,现在有不少人是为了钱而结合,但他们是真爱,为了自己的幸福而努力,真心希望他们能有一个圆满的结局。

人民调解员 笪囡

【律师点评】

本次纠纷中可以看出,小闵的父母侵害小闵的婚姻自主权,干涉了小闵的婚姻自由。

婚姻自主权是指公民按照法律规定,自己作主决定其婚姻的缔结和解除,不受其他任何人强迫或干涉的人格权。婚姻自主权包括结婚的自主权和离婚自主权。《婚姻法》第三条规定了禁止的婚姻行为,其中就有“禁止包办、买卖婚姻和其他干涉婚姻自由的行为。禁止借婚姻索取财物”。小闵父母侵害了小闵结婚的自主权,即违背了小闵的意愿,不允许小闵与小孙结婚,而且还因此对小闵施加暴力。

《刑法》第二百五十七条规定了暴力干涉婚姻自由罪,即以暴力干涉他人婚姻自由的,处二年以上有期徒刑或者拘役。犯前款罪,致使被害人死亡的,处二年以上七年以上有期徒刑。由此可以看出,对暴力干涉婚姻自由,情节严重,构成犯罪的,应根据刑法有关规定予以刑事处罚。所以奉劝那些打算暴力干涉子女婚姻自由的父母,还是不要迈出那一步,否则伤害的不仅仅是子女,有可能还使自己触犯刑法。

这里再引申一下,婚姻自由还包括了再婚和离婚的自由。目前社会上还存在子女干涉父母再婚的事。有的子女明确和单身的父母提出,如果找到另一半,可以共同居住生活,但不允许结婚,这些子女想到的不是父母的后半生的幸福,

而是重点在父亲或母亲的财产,生怕父母再婚后,使自己应获得的或预获得的财产权益受损。因此不少单身的父母也无法和自己心仪的另一半结婚,共同相伴到老。这里也告诫那些干涉父母再婚的子女们不要自私地一味将自己放在第一位,也要为父母着想,让父母有个幸福美满的晚年生活是子女应当做的事。

连娜 律师

亲戚来争补偿利益如何应对



律师手记

罗女士的祖父母虽然有两儿两女,但是两个女儿生的都是儿子,罗女士的父亲和叔叔却生的都是女儿,好在祖父母没有那么重男轻女,把罗女士当长房长孙来养。由于罗女士的父母亲早年是知青,在外地工作,罗女士是由祖父母抚养长大的,因此她和祖父母的感情特别深。小的时候是两位老人照顾她,等她长大,老人身体不好了,她便和父母一起照顾祖父母。当然,也不能说叔叔和两个姑姑不照顾,但相比较叔叔因为一直在上班,照顾的算是最少。

罗女士和祖父母住的房子是公房,承租人之前是罗女士的祖父。在罗女士的祖父母过世后,因为这套公房就只剩下罗女士一个共同居住人,她便通过合法的途

径变更为了承租人。而就是在祖父过世后,罗女士才发现叔叔和堂妹的户口也早就迁到了这套公房处,听祖母说,当时叔叔说是为了堂妹读书需要,求了祖父很久,才迁人的。前段时间这套公房被征收了,作为承租人罗女士与征收单位签订了征收补偿协议。在签约后不久,罗女士的叔叔和堂妹就将罗女士告上法庭,要求分割征收补偿利益。

罗女士收到起诉材料后便找到了我们。在聆听了罗女士对相关事实的陈述,仔细阅看了原告罗女士的叔叔和堂妹的起诉材料后,我们展开了积极的调查。经过一系列的调查举证,我们查出罗女士的叔叔和堂妹享受了多次福利分房的待遇,而且所得公有住房,一次比一次面积大。后来,他们将最后分得的福利分房出售,用售房款购买了一套商品房,这套商品房的产权登记在了罗女士叔叔的配偶和堂妹的配偶两人名下,这样就造成了罗女士叔叔和堂妹名下,没有房屋的现状。

庭审中,我们在提供了相应证据的基础上,提出罗女士的叔叔和堂妹只是户口在被征收房屋处,实际并未在被征收房屋处居住过,罗女士的叔叔虽偶有来该房屋处照看祖父母,但也未持续且稳定的居住过。重要的是,罗女士的叔叔和堂妹在他处都有福利性质分房,且也将分得的公有住房购买为产权房。同时,他们有面积宽敞的商品房居住生活,居住条件等各方面均好于罗女士。最后,可以看出本次征收是“数砖头”,即以被征收房屋的建筑面积为依据来进行补偿,根本没有考虑到户口因素。因此罗女士的叔叔和堂妹不是被征收房屋的共同居住人,无权分得征收补偿利益。

看到被告罗女士提供的证据后,再加上律师在庭审中的据理力争,最终罗女士的叔叔和堂妹撤回了起诉。

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“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微信公众账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

老伴把房子抵押给了债主

郁阿婆和老伴是再婚夫妻。前夫意外过世后,郁阿婆就没想着再找一个,因为她身边的再婚夫妻,没一个过得长久,彼此间总是设防不信任。但是与现在的老伴相识后,她的想法有了改变,以为这次是真的与真命天子相遇了。两人再婚十多年,郁阿婆一直觉得自己是幸福的。但没成想,老伴背着自己在外面欠了别人钱。

前段时间,有人上门来讨债时,郁阿婆才知道,原来老伴

和以前的一个徒弟一起做项目,资金不够,老伴没有向自己张口,反而在外面借了钱。没想到项目投资失败,钱还不上,人家就上门了。而且老伴还把房子抵押给了债主。这套房子是老俩口唯一的住房,郁阿婆也是安置对象,产权证上虽然只写了老伴一个人的名字,但郁阿婆也是有份的。没有经过自己同意,老伴是又抵押,又欠钱,这让郁阿婆很生气。而且当时分房子时,所有的税费、装修

的钱都是郁阿婆出的,电器也是郁阿婆的子女们送的。让郁阿婆更气愤的是,债主还说欠的钱是他们夫妻两个人用的,郁阿婆也要还钱,如果在期限内还不了钱,他们就把房子卖给别人,房款用来还债。

侯毅律师对她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,侯毅律师表示,若以后郁阿婆有需要,将为她提供免费法律服务。

本报记者 江跃中