

父母去世后遗留的房产究竟归谁?

法院根据一份《家庭协议》判定姐妹房产纠纷

通讯员 杨克元 本报记者 鲁哲

房价高涨之后,家庭财产纠纷中,房产是重点争夺对象,甚至连原本约定的房屋归属也受到挑战。1999年,张家两位老人与5个子女签下协议,约定由小妹承担父母养老送终义务,并获得在大姐名下的父母房产。但当父母去世后,大姐变卦,不愿将名下的房产划归小妹。于是姐妹之间打起了一场房产官司。闵行区法院近日一审判决,坐落在七宝的一套房产归小妹张英所有,同时驳回大姐张玲之女沁沁要求获房屋三分之一产权的诉请。

① 五兄妹签下协议,确定权利义务

1997年9月,张家父母在市区的一套房屋拆迁,获得16万元安置费。次月,张玲受父母委托,在闵行七宝以14万元的价格购置了一套60平方米的房屋,另花2万元装修后,供父母居住。当时,张玲同意为父母养老送终,因此,所有事务全权由张玲操办。自然,七宝的这套房屋产权也就登记在张玲名下。

一年后,张玲父母身体状况更差,母亲又患上癌症,瘫痪在床。而张玲因工作繁忙,难以胜任照顾两老义务。1999年1月,张家召开家庭会议,商量赡养老人大事。两位老人和5个子女认真协商后,签订了《关于〈赡养父母的经济责任以及七宝一套产权房归属〉的协议书》。协议回顾了七宝房产的来历及房产户主登记为张玲并房屋产权归张玲所有的经过之后,指出因父母年老多病,身患急需子女日夜照顾,由于多种原因,张玲已无法承担。协议明确,张玲自愿让出七宝房屋产权,由小妹张英照顾父母的生活起居,并承担所有赡养父母的经济责任和一切义务。协议决定,七宝房屋由张玲移交给张英,产权归张英所有。以后所得所失由张英承担。张玲等也一致同意不再承担赡养父母的经济责任和一切义务,同时也放弃了今后分配父母遗产的权利。

由于张英经济条件比较困难,难以承担房屋过户费,因此协议特别注明,经张英和张玲协商,房屋产权暂不过户,仍由张玲代管,等到张英经济上能够承受时,再办理过户手续。此后,张英一家搬入七宝房屋与父母共同生活。

又一年过去,张英母亲疾病越发凶险。为了避免今后不必要的家庭矛盾,张英父亲执笔写下遗嘱,称自己已72岁,年老体差,老伴瘫痪在床,生活不能自理。小女儿张英照料他与老伴,并负担生活开支。现决定把产权房及一切都归其所有。其他4个子女无权继承。1999年春夏之交,张英母亲因病去世。2003年2月,张英父亲也撒手归西。

② 父母去世,大姐推翻家庭协议

父母去世后,张英想按照家庭协议,将七宝房屋产权划归自己所有,遭到了张玲的拒绝。协商无果后,张英将张玲列为被告,将其女儿沁沁列为第三人诉至法院,请求判决将七宝房屋过户到其名下。

在审理中,张玲说自己根本没

有独占房屋的意思。她说市区的动迁房上父母及其女儿沁沁3人的名字。父母买房时,是自己陪同一起去买的。当时,问新房子写谁的名字,父母说写沁沁的名字。张玲说,沁沁还小,所以父母就将房屋登记在自己名下,但是自己从没有想过

③ 确认协议体现权力与义务的一致

法院查明,沁沁于1994年4月,根据知青子女回沪的政策将其户籍从外地迁至原市区公房内。诉讼中,张玲陈述,沁沁上小学后就与自己共同居住在外,沁沁也没有再回去居住。法院认为,原公房动迁后所得补偿款的权利人确定和系争房屋是否已经共有人协商分割是必须判明的两个要点。

本案中,张英、张玲和沁沁的陈述与安置协议所载一致,即原公房动迁时被安置人共有3人。关于动迁安置协议的问题,拆迁人是与被拆迁人即张英父亲签订的房屋拆迁

安置协议,动迁安置款也是由房屋承租人对同住人进行安置。当初,第三人沁沁并未实际居住于原公房内,且尚未成年,根据相关政策规定其无权享有上述房屋的实际权利。故原公房动迁后所得补偿款的权利人应为张英父母两人。而系争房屋由动迁补偿款购得,其权利人亦应为张英父母两人。

根据查明的事实可以确认,当初张英父母的本意是为了依靠张玲的照顾与赡养,将房屋登记在张玲名下。之后因情况变化,由父母及全部子女于1999年1月签署家庭协

【法官说法】

《中华人民共和国民法通则》第五十七条规定,民事法律行为从成立时起具有法律约束力。行为人非依法定事由或者取得对方同意,不得擅自变更或者解除。本案中,张英全体人员在充分协商的情况下,签订《家庭协议》,约定张英父母的赡养义务由大姐张玲转为小妹张英承担,张英父母的所有财产归张英所有。并明确约定,原张玲名下的房屋

《家庭协议》具有法律约束力

产权登记人变更为张英。此协议具有法律效力。法院依《家庭协议》最终判决房屋产权变更为张英。也就是说,张英胜诉的主要证据是那份《家庭协议》。

如果没有那份家庭协议,而只有张英父亲那份遗嘱的话,那就要依据法律规定,对遗嘱进行审查。遗嘱继承也是家庭财产处理的重要形式。最高人民法院《关于贯彻

要独占房屋,也没有认为这是自己的个人财产。沁沁则辩称,母亲张玲和姨妈张英在未征得自己同意下签订了遗赠扶养协议,自己不知情,直至张英要求对房屋产权变更时方才知悉。七宝房屋是用原公房16万元补偿款购买的。由于本人也是原公房的安置对象,故对七宝房屋应有份额。如果张英要求取得房屋,理应按照三分之一支付折价款。

议,明确父母的相应财产即房屋转归张英,养老送终等也由张英负责。从协议内容看,体现了权利与义务的一致,并且该协议内容比较详尽与完备,反映出协议各方就协议的签署是审慎的,结合张英父亲的生前遗嘱及张英之后按照协议书所承担的责任,可以确认协议书系签约当事人的真实意思表示,该民事行为成立后即具有法律约束力,行为非依法定事由或者取得对方同意,不得擅自变更或者解除。沁沁辩称协议内容侵犯其权利的意见,据上分析不予采纳,其要求确认对房屋享有三分之一份额及张英给付其房屋占有费的诉讼请求,不予支持。(文中人物均为化名)

乘邮轮遇地震取消上岸无法抛股票

法庭上,身为自由职业者的徐先生(化名)没有聘请律师,自己出庭。他表示,2011年2月,他与上海某旅行社签订了一份《出境旅游补充合同》,于2011年3月14日至19日期间参加“海洋神话号亚洲巡礼5晚6日”旅行团,总费用为人民币5754元,外加40元保险费、200元签证费等。其中合同附件的行程内容明确,第3天即2011年3月16日的行程为,游轮停靠日本福冈,让游客上岸旅游。

“但3月16日当天,我和其他游客提着行李已经准备上岸时,才通知我们临时取消上岸。”徐先生表示,最让他郁闷的是,他在旅游前持有股票权证,准备上岸前,他在游轮的电视中得知该股票上涨,“我从1997年开始就一直研究股票权证,根据图形判断该股票要走下坡路了,应该及时抛售,便想等游轮靠岸后找个地方上网抛售,没想到游轮未按约靠岸,我无法及时抛售股票,受到股票损失人民币5000余元。”

二审开庭时,徐先生提交了一份《中国证券报》,证明该股票当天的价格,自己没有及时抛售造成的损失。为此,他要求旅行社应承担违约赔偿责任共计1万元,其中包括股票损失5100元、行李损失费420元、误工费1500元、交通费600元、精神损失费2000元、资料费380元。

参加旅行社旅游发生纠纷,协商不成诉诸法律并不少见。有的为旅行途中人身伤亡,有的为旅行社提供的服务“打折”,还有的则为强制购物“宰客”等发生纠纷。但是,近日,市一中院二审开庭审理了一起特殊的旅游合同纠纷。游客提出,由于日本地震,旅游行程中取消上岸,导致自己股票受损,这笔被“震”出的股票损失是否该由旅行社“埋单”?

旅行社认为因不可抗力没有违约

主审法官请双方就原审法院查明的事实重新核实,旅行社方面表示没有异议,徐先生则表明对提及的合同部分记不太清楚了,并同意由二审法官对该部分内容重新审核。

同时,法官也总结出该案的争议焦点在于,旅行社是否存在违约行为;如旅行社存在违约行为,是否造成徐先生的经济损失。双方围绕

遇地震游轮取消上岸旅游行程,股票抛不成——

这笔股票交易损失谁来埋单?



图 TP

这一争议焦点展开辩论。

徐先生表示,自己要求的赔偿金额只是“马马虎虎”估算出来的,实际损失远远高于这个金额。自己并非法律专业人士,只是想为自己的损失讨个说法。虽然自己炒股多年,也不能保证一定在最高点卖出,最低点买入。但凭借多年来的炒股经验,根据当天的股票曲线图可以明确判断出该股票已经出现下降趋势,必须马上抛售。而旅行社违反合同约定,取消上岸,构成合同违约,应该赔偿自己的损失。

被告旅行社则辩称,在2011年3月14日起程前,由于日本福冈发生地震,公司于2011年3月11日告知徐先生所在旅游团的全部游客,可以取消行程,全额退款。徐先生仍选择于2011年3月14日参加旅游。在旅游过程中,游轮船方发现日本福冈地震后核辐射严重,取消了原来停靠福冈的旅游安排,并给每位游客125美元的补偿。取消停靠福冈的行程是出于保护游客生命和财产安全的因素,是不可抗力造成,因此不构成合同违约。

原审法院不支持旅行社“埋单”

到底旅行社该不该为徐先生的损失“埋单”?原审法院认为,徐先生作为旅游者、旅行社作为旅游经营者,双方之间形成旅游合同关系。由于徐先生参加的旅行正好在日本地震后发生核辐射之时,游轮作为本次旅游活动的辅助者,对游客负有安全保障义务。游轮工作人员出于保障游客人身、财产安全的目的,取消停靠福冈的行程,并不构成违约。

关于股票损失,徐先生主张是因游轮未停靠造成的,法院认为,该项取消预定行程的行为并不构成违约;即使存在违约,给对方造成损失的,损失赔偿额也不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。由于股票收入本身就带有不确定因素,徐先生主张的股票损失,并非必要直接的、可以预见的经济损失,因此他要求旅行社赔偿于法无据。

一审判决后,徐先生不服,上诉到市一中院。一中院法官征询双方意见,是否愿意接受调解,双方均表示愿意。法官表示将另行调解,调解不成择日宣判。本报记者 宋宁华 袁玮