

而非法案

别拿产证当王牌

◆ 陈一苇

“你还想分这套房子?想都别想!看看房产证上是谁的名字!”张浩将桌子拍得作响。“你太天真了,张浩。法庭上见吧!”连曦的有恃无恐倒让张浩头皮发麻。

连曦和张浩都是外地来沪工作的。两个人平时工作很忙没有时间,所以双方的家长经常来上海替他们带小孩。但是时间一长,一来和小夫妻住在一起不方便,二来张浩的父母也想呆在儿子的身边,就决定在上海买一套房。连曦的父母知道后也很支持,他们也希望来看女儿时能有一个落脚之处。最后由张浩的父母出70万,连曦父母出资30万,在上海又买了一套房子。张浩母亲随后给亲家母写了一张30万的收条,看房买房就都由张母操办,产权也登记在了张浩名下。

今年初,由于工作繁忙,聚少离多,夫妻二人渐行渐远,最终决定协议离婚。但就这套房屋的分割问题上产生了分歧。张浩认为房产证上只写了他一个人的名字,那套房子就属于他一个人。而连曦认为即便产证上没写她名字,但是自己父母也拿出了30万,并且有张浩母亲写的收条,她理应有份。那么此种情形下,这套只写了男方名字的房屋,女方是否有权分割呢?如果有权分割,于法又应该按照怎样的比例分割呢?

【律师观点】

上海欧瑞腾律师事务所 马骏 律师
现今,父母为子女购房的权属争议屡见不鲜,尤其在《婚姻法》司法解释三出台后,各

种问题纷至沓来。
本案中,连曦的父母出资了30万,即使房产证上没有写上她的名字,她要求分割该房屋请求也于法有据。依据《婚姻法》司法解释三第七条第二款规定:“由双方父母出资购买的不动产,产权登记在一方子女名下的,该不动产可认定为双方按照各自父母的出资份额按份共有,但当事人另有约定的除外。”因此,本案中该房应按双方父母的出资份额由连曦和张浩按份共有。最终,法院判令张浩给付连曦30万元房款以及相应增值部分。

此外,值得注意的是在双方父母出资购房的情况下,要保留出资时的相关证据,否则诉讼时可能导致不利后果。如本案中,连曦的父母出资30万,虽然不曾经手购房的具体事宜,但是张浩母亲对其出具了收条,这个收条就是连曦父母的出资凭证,是强有力的证据。

冤案背后的故事

现今50岁以上的人可能还记得,在上世纪80年代初,沪上有一家影响很大的法制刊物在其“道德法庭”栏目,刊登了一篇《二十年“疯女”之谜》的文章。文章刊出后,产生了极大的社会反响。然而,不久之后,文章的作者却因“诽谤”的罪名被告上了法庭,引发了一场名誉权官司。

《二十年“疯女”之谜》一文讲述的是丈夫屠勇(真名是杜x)为了达到调进上海的目的,硬逼妻子田珍珠(真名为狄xx)装成精神病,以后又百般地折磨她,虐待她,三次将妻子送进精神病院,致使妻子戴着“疯女”的帽子生活了22年。文章还呼吁:要让那些该受到法律制裁的人不能再逍遥法外!

文章发表后,激起了强烈的社会反响。读者对文章的内容深信不疑,纷纷写信给刊物,严厉谴责丈夫的行为,并且要求追究丈夫的刑事责任。在巨大的舆论压力下,现实生活中的丈夫杜x的生活也受到了极大的影响。不仅受到了舆论的谴责,而且他所在的单位也被迫取下了挂在光荣榜上的杜x的照片,停止对他的提拔使用,使他精神上蒙受了巨大的压力,经济上也受到了很大的损失。其间杜x曾多次向刊物提供材料说明真相,进行解释,但文章的作者不仅不予理会,还继续发表文章。在这种情况下,杜x于1985年向上海市长宁区人民法院提起诉讼,指控文章作者捏造事实,对其进行诽谤,要求依法追究两被告人的刑事责任。

法院受理此案后,依法组成合议庭进行公开审理。经过8个多月的深入调查,查明狄xx确系精神病患者,文章作者无视这一事实,故意捏造和散布虚构的事实,损害了杜x的人格,败坏了杜x的名誉,其行为已经构成了诽谤罪。因此,依法分别判处两名作者剥夺政治权利1年6个月和1年,并分别赔偿杜x经济损失人民币100元和50元。

这起案件所涉及的核心,是新闻报道和言论表达的界限问题。从本质上说,这是一个基本的宪法问题。被告人认为,自己作为新闻记者,享有宪法规定的言论、出版自由的权利,要求改判无罪;而法院认为,我国宪法明确规定国家保护公民的言论、出版自由和权利。但是,新闻记者和所有公民一样,在行使宪法规定和法律规定的权利的时候,必须履行宪法和法律规定的义务,即“不得损害国家的、社会的、集体的利益和其他公民的合法的自由和权利”,“禁止用任何方法对公民进行侮辱、诽谤”。因此,这一案件的判决,不仅明确了宪法和法律对公民权利的保障,更强调了公民在行使自己的宪法权利的时候,不得损害其他公民的宪法权利。虽然这起案件是在现行宪法颁布不久后发生的,当时的民主法制建设也才刚刚开始恢复。但在今天看来,依然具有重要的现实意义。

(本栏目由上海社科院法学研究所供稿)

二十年疯女之谜的真相

◆ 殷啸虎

律师手记

不堪重负的“公平交易”

◆ 胡良

2008年,我的当事人、原告上海元一玩具有限公司(化名)与某超市签订了一份商品购销合同,里面约定由玩具公司提供货物,而超市则需按约支付货款。这貌似只是一份普通的商业合同。可是合同中却还另外约定了这样一项:超市可以从货款中直接扣除部分费用,包括:推广费、促销费、店庆、周年庆费等。

在合作过程中,玩具公司一直如约供货。而超市虽然起初也是按约支付了货款,然而后来却借口卖场的费用指标等等原因,收取远远超过合同约定的额外费用。玩具公司为了多年的合作关系百般忍让,但是超市的变本加厉让玩具公司不堪重负,最终决定终止合作。

其实这个案子对我来说并不难,然而我依然觉得相当有压力,一来本案的标的额不小,是玩具公司多年的损失;二来我的当事人对我信赖有加,一开始就找到了我,希望专注于商超法律服务的我能够通过法律手段帮助他们取回卖场多扣的巨额费用。

开庭后,对方律师首先发难,咄咄逼人地表示:“原被告双方多年来一直合作,扣费原告也是同意的,如果原告认为超市多扣了费用,那么在合作期间就应该提出异议,现在合作结束后再行提出,我方认为是无效的!”

我也毫不示弱地反击道:“原告之所以合作期间没有提出异议,就是因为考虑到双方的合作关系,为了双方的长远利益着想,所以百般忍让。现在由于被告违法多扣费用导致原告无法经营下去,由此结束了合作,所以现在提出返还扣款也是合理的!”对方的气势一下弱了,牵强抗辩道:“那超市扣下的费用,不也是用于原告商品的推广促销吗?”

我继续趁胜追击:“审判长,按照《零售商供应公平交易管理办法》的规定,如果超市没有提供促销或劳务等服务,而是以节庆、店庆、开业等名义,变相地收取摊派费用的,这些条款都是无效的。超市收取的费用,必须是直接用于对原告商品的服务,而本案中超市

所谓促销,都是类似周年庆等这样的促销活动,按照《公平交易管理办法》,超市不能扣下这些费用,必须还给原告。”

最终,法庭经审理,采纳了我的意见,认定合同的这些条款无效,判决超市返还玩具公司多扣的费用。

致读者

“东方大律师”广播收听指南:周一至周六16:00-17:00,AM792/FM89.9。欢迎预约节目咨询:上海观众可拨打16841764按3号键留言(不收声讯费),外地观众可拨打021-33637300。读者还可登录“东方大律师”网站(www.东方大律师.cn)进行在线法律咨询。

“东方大律师”将于7月21日9:30至11:00在花园路16号嘉和国际大厦3楼举办公益法律讲座。邀请上海欧瑞腾律师事务所高级合伙人马骏律师为大家精讲婚姻法司法解释三中的法律知识。

法官说法

这个孩子究竟归谁抚养?

◆ 潘巴中

一名少男打工略有微薄收入,入不敷出时就靠老母亲的退休金赖以度日。一名少女独身一人来城里闯荡,不仅收入难以保障,更有居无定所之忧。少男和少女爱得死去活来,稍一放纵,就越出了程序,由此十月怀胎,然后期产子。此时两颗头脑稍稍冷静,终于一致发现对方不是自己结婚的对象。孩子出世了总得有个去处,两人历经无数次谈判和争吵。就在少女抱着孩子悄悄走近厕所以求彻底解脱的危急关头,少男一把夺过孩子扭转乾坤。以后名义上孩子属于少男抚养,实际则由老祖母代行抚养义务。若干年后,少男不幸得了一种顽症,整日神思恍惚,胡言乱语,生活不能自理。少男的母亲既要伺候儿子,还要照管孙子,自觉力不从心。而少女自从那天在厕所边徘徊了好一阵子后,毅然与少男决绝,不久与另一有钱有房的男性结为夫妇。某日听说少男的近况后便与夫君相商:我俩至今膝下无子,不如把我儿子领过来,也免我思子之苦。那夫君倒是通情达理之人,当下一口应

允。于是,一纸诉状递进法院请求变更抚养关系。法官批评了当初两人各自的过错,随即着手解决眼下的纠纷,最后判决孩子由母亲抚养。这下少男不服了,十年前她要把孩子扔进厕所,是我妈含辛茹苦把孩子养大,如今她日子好过了就想来做现成妈了,休想!上诉,终审判决驳回上诉维持原判。

此案粗看似对少男不公,其实不然。市二中法院法官说:变更抚养关系的纠纷,双方都会有各种各样的理由与说法,有些人似乎还深藏着不少委屈。怎么处理?关键要以双方各自的抚养能力与抚养条件来权衡。当初,孩子母亲的经济、居住等一系列条件的确不如孩子父亲,因此由孩子父亲抚养孩子对孩子更为有利。眼下,孩子父亲患上了生活不能自理且一时难以痊愈的疾病,孩子祖母年老体衰自顾不暇,也不可能再像过去那样帮着照管孩子。而孩子的母亲婚后生活稳定,有一定的经济收入和基本的居住条件。她的丈夫也明确同意接受孩子进入自己的家庭,并与妻子共同抚养孩

子。两相比较,显然孩子母亲的抚养能力与抚养条件相对于孩子父亲更为优越,因此由孩子母亲抚养孩子自然更为有利。至于双方以前以及将来各自对孩子的各种投入,如有必要则可通过适当途径和方式进行平衡。



炎热天要学会抑怒熄火
绘画 陈明

上海市申房律师事务所 “东方大律师”节目总法律顾问

孙洪林主任 以案说法

问:我们是开发商,自有的地下车库是不是可以自己进行物业管理?

孙主任:根据《物业管理条例》规定,一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。物业小区内的地下车库不论属于业主的共有部分,还是业主的专有部分,都属于该小区物业区划的一部分,应当由该小区物业管理企业统一实施物业管理。因此,物业小区建造完成交付使用后,即使开发商保留地下车库的所有权,其物业管理应与小区其他部分一起交同一物业服务企业统一管理。

法律热线:021-63546661

天目西路218号嘉里不夜城2座3101室

上海欧瑞腾律师事务所 婚姻房产专业律师团队

马骏 合伙人 律师

律师格言:法律是一切人类智慧的结晶 我将为你打开这扇智慧之门

婚姻法律问答:问:夫妻一方个人财产在婚后产生的收益,都属于夫妻共同财产吗?

答:夫妻一方个人财产在婚后产生的收益,除孳息和自然增值外,应认定为夫妻共同财产。

房产法律问答:问:婚后由双方父母出资购买的不动产,产权登记在一方子女名下的,离婚时该房产如何分割?

答:由双方父母出资购买的不动产,产权登记在一方子女名下的,该不动产可认定为双方按照各自父母的出资份额按份共有,但当事人另有约定的除外。

马律师预约咨询热线 021-56380187、56383005 地址:花园路16号嘉和国际大厦17楼(近虹口足球场)

★优秀律师、律师事务所信息快报★

资深专业律师团 蔡建·首席律师 13101200510391234 0920051103352 ★专长:各类房产·建筑工程·动迁·公司·婚姻继承·重大案件诉讼·疑难执行 咨询:021-32070807(工作时间) 手机:13818527711 网址:www.caijian999.com 地址:长宁路855号亨通国际大厦19楼B/C座(中山公园对面)

房地产专业律师团 郑健主任·资深律师 13101199810763080 09407108832 上海市第九届律师代表大会代表·律师事务所负责人 ★专长:各类房地产·动迁安置·确权·继承·析产·买卖·租赁 公益咨询:021-51712901 主任热线:13918935558 上海敏诚善律律师事务所(斜土路1223号8楼,地铁4号线近大木桥路出口)

房地产、建筑工程律师团 首席律师 贾献伟 090407108832 0920011104211 咨询电话:021-61028489 预约热线:18601699888 电子信箱:jxwlawyer@163.com

房产法苑 www.fangchanfayuan.com 专业房产律师 谢静宇 主任律师 021-57667708 13816325082 上海新松律师事务所 本版面 优秀律师/律所 宣传报名电话 021-34010983