

# 提供证据最重要 法院判决还真相

法律援助故事



蔡先生收到了康先生要求自己  
和母亲搬离A处房屋的  
起诉材料后,又将康先生  
告上了法庭,要求法院确认蔡先生  
与康先生就A处房屋签订的《上海市  
房地产买卖合同》无效。

在庭审中,蔡先生称,因工作原因,认识了一个专门做小额贷款的人,通过这个人认识了康先生,当时,蔡先生做生意需要钱周转,而康先生刚好有公积金要套现,于是两人就签订了《上海市房地产买卖合同》,约定蔡先生将其名下的A处房屋出售给康先生。但双方实际上没有真正的买卖关系,康先生也没有实际支付房款,A处房屋也一直由蔡先生和母亲居住。而康先生却认为双方签订的《上海市房地产买卖合同》是真实有效的,不

同意蔡先生的诉讼请求。

康先生说,购房时是经人介绍的,但不记得介绍人是谁,双方没有通过中介,没有签过居间协议,就签订了《上海市房地产买卖合同》;自己是以现金支付了定金和首付款一共30万元,但不记得定金和首付款分几次支付,也不记得钱是在哪里支付的,不记得蔡先生是否写过收条,如果写过,也丢了。之后康先生又向法院提交了25万元的转账给蔡先生的银行凭条,及蔡先生写的预付房款收据,并称首付中25万元是银行转账,5万元是现金,来源是康先生的父亲将老房子出售所得。

针对康先生提供的证据,蔡先生申请法院调查了相关银行账户流水明细,其中显示,转账当日由案外人许先生向康先生转账了25万元,同日,康先生又向蔡先生转账了25万元,蔡先生向案外人许先生转账25万元。蔡先生称自己根本没有收到过25万元,当时25万元只是走一个账,所有的转账都是介绍人

安排的。蔡先生还向法院提供了康先生出具的收条,用于证明其与康先生间是虚假的买卖合同关系,在其中一张收条上,内容为:今收到12万元,用于还A处房屋的贷款,全部还清以后,房屋重新购回。

蔡先生虽然与康先生就A处房屋签订了《上海市房地产买卖合同》,康先生经登记成为产权人,但纵观整个房屋买卖的过程,存在诸多违反常理的情形。

在首付款的支付方式上,康先生先称是通过现金方式支付的,而后再表示是通过银行转账方式付的。但是经法院调查的账户流水明细显示,25万元在同一天由案外人许先生转给康先生,康先生转给了蔡先生,再由蔡先生转给了案外人许先生,蔡先生也未实际取得这25万元。关于此节事实,显然康先生的陈述存在前后矛盾,可信度较低,而蔡先生表示该笔钱款是为了走账,较为可信。

康先生作为购房人,理应当自行按期偿还

购房贷款,而根据蔡先生提供的收条可以显示,康先生收取了蔡先生偿还贷款的钱,并承诺贷款还清后房屋重新购回,这足以认定蔡先生曾向康先生支付了贷款款项,康先生作出贷款还清后重新购回的承诺。

从房屋的实际占有情况来看,该房屋一直由蔡先生和母亲一起居住,康先生在长达多年的时间内从未提出异议,仅是在本次诉讼前提出要求搬离的诉讼,显然有别于一个正常的购房人。

综上所述,结合本案双方当事人提供的证据,及案件的实际情况,可以认定蔡先生与康先生间签订虚假买卖合同的事实,名为买卖,实为取得银行贷款,故双方签订的《上海市房地产买卖合同》应为无效合同。

法院支持了我方的观点,判决双方签订的《上海市房地产买卖合同》无效。

《庭审实录》法律总顾问

上海市申房律师事务所主任 孙洪林  
法律咨询热线:021-63546661

## 你讲我评

今年3月10日,金女士父亲因病去世。就在准备参加父亲的大殓仪式时,弟弟要金女士在商定的协议上签字,声称如不签字,就不准她参加大殓,金女士无奈只能在协议上签了字。父亲丧事办理完毕后,金女士越想越觉得弟弟逼自己签的协议不合理,便到电视台要求给个公道。

根据金女士的述说,弟弟逼她签的协议内容主要有:一是大家将父亲所居住的房屋出售,所得售房款兄弟姊妹各分得三分之一。二是姐姐和妹妹每人补贴2万元的葬礼钱给弟弟。三是姐妹俩承诺放弃母亲房子的产权。金女士对其他条款均没有意见,就是对要补贴2万元给弟弟有意见。而弟弟称,主要是姐姐的贪婪和她对父亲的不孝让他感到极其不满,所以才要姐姐出2万元的。

金女士有一个弟弟一个妹妹。母亲与父亲曾在1983年离婚,父母各自有一套房子,弟弟判给母亲,母亲把弟弟的名字加到自己的房产证上。金女士与妹妹判给了父亲,父亲也将姐妹俩的名字加到了自己的房产证上。但离婚后两年,父母又以夫妻名义一起共同生活。而金女士与丈夫离婚后,把自己的房子出租,带着儿子与父母一起生活,在与父母共同生活的24年中,金女士没有给过父亲生活费,与儿子共同啃老。2013年父亲因脑梗住进医院,在这期间,金女士向父亲要了3万元用于自己房子的装修。不久妹妹患了重病,经济困难,父亲给了妹妹2万元,金女士不服,父亲无奈也给了她2万元。本来父亲生前退休工资比较高,工资、存款都是由自己保管。由于父亲的身体每况愈下,母亲也疾病缠身,父亲就将自己的工资卡和储蓄卡均交给了金女士,而父亲的厄运就此开始了。

父亲住院满3个月,根据医保规定要自费一周,就这一周,金女士只付给护工15元。更令人气愤的是,春节期间,金女士把父亲一人丢在医院不闻不问。在父亲弥留之际,医生嘱咐金女士病人十分危急,家属要确保24小时不离人,但金女士不仅自己没有守在父亲身边,也不安排其他人守护。可怜的老父亲离世时,身边没有一个亲人,眼都没有闭上。父亲去世后,金女士声称自己没有钱,把料理父亲的后事全部推给了弟弟。好在弟弟虽说心中有气,但还是愿意承担儿子的责任,让父亲体面地与亲属告别,因此提出分担丧葬费的要求,这样就出现了父亲大殓前让姐姐签订协议的事。

调解现场我帮金女士算了一笔账:这

2万元是弟弟垫付的父亲丧葬费,你24年的生活费和自己房屋的装修费等相加与地区2万元比较,又算什么?这时弟弟提供了一份母亲承诺她的房产身后全部归弟弟一人的公证书。我气不打一处来,气愤地质问道:你们眼中除了钱还有什么?

我在节目中呼吁:老人不要过早地处理自己的财产。孝顺的子女是不会索要父母的财产的,不孝顺的子女给他们财产等于害了他们。我告诉弟弟,要对母亲尽到赡养义务,不要让父亲的悲剧再发生,否则老人可以更改自己的遗嘱。弟弟点头应允了。

他们的矛盾虽然得以调和,但我的心久久不得平静,老人必须加强自我保护的意识。

上海市人大代表 柏万青  
【律师点评】

上一期和这期都是关于子女对父母的赡养问题,本期中父亲的遭遇在引起老年读者关注的同时,也让身为子女的我们以此为戒,善待父母就等于善待自己的明天。

这里我们要讲一下老年人财产的处理问题。《老年人权益保障法》规定,老年人对个人的财产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利,子女或者其他亲属不得干涉,不得以窃取、骗取、强行索取等方式侵犯老年人的财产权益。老年人有依法继承父母、配偶、子女或者其他亲属遗产的权利,有接受赠与的权利。子女或者其他亲属不得侵占、抢夺、转移、隐匿或者损毁应当由老年人继承或者接受赠与的财产。老年人以遗嘱处分财产,应当依法为老年配偶保留必要的份额。

随着年龄的增长,老年人不仅身体各项机能有别于年轻人,出现一定的衰退,在一些事情的处理上可能也会出现问题。本次纠纷中的父亲由于身体原因,无法自行掌管财产,才将工资卡、储蓄卡等交由金女士保管,然而也就是这一行为,导致了金女士对父亲在入院后及临终前不管不顾的情形。当然金女士的种种不当行为,是造成父亲悲惨遭遇的直接原因,但是父亲生前没有能够妥善处理好自己的财产,所托非人也是有一定责任的。试想,如果父亲没有将工资卡、储蓄卡交于金女士,也就不可能出现后来的问题。

希望老年人在处理自己的财产时,一定要谨慎再谨慎,必要的时候可以写书面的赠与合同对财产的赠与予以约束,同时附加赡养义务或其他条件,以防将自己的财产给了子女和他人后,反而落入无人赡养和照顾的境地。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师

## 买卖起纠纷 调解化争执

### 律师手记

在经过几个月的看房选房后,杜女士看中了本市A处房屋。在此期间,杜女士也将自己名下的B处房屋挂牌出售,打算将B处房屋的售房款,用做A处房屋的购房款。

杜女士在与上家就A处房屋签订《上海市房地产买卖合同》的同时,也与下家就B处房屋签订了《上海市房地产买卖合同》。但就在杜女士与下家前往房地产交易中心申请办理过户登记时,工作人员称下家属于限购对象,不能办理交易过户,无法向杜女士支付房款。杜女士本来打算用这笔钱去付自己购买A处房屋的房款,现在只好拿出自己未到期的定期储蓄,还向别人借了一部分钱,好不容易才凑足了房款,完成了A处房屋的交易。

但让杜女士没想到的是,下家竟然要求杜女士退还他已支付的定金。杜女士找到我们,希望维护她的合法权益。了解了事情的来龙去

脉后,我们将下家列为被告,要求法院判决解除双方签订的买卖合同,没收下家已支付的定金,同时要求下家赔偿我们的损失。

庭审中,我们不仅提供了杜女士与下家签订的《上海市房地产买卖合同》,还提供了杜女士与上家签订的《上海市房地产买卖合同》、银行凭证等相关材料,证明我们所述皆为事实及由于被告的过错给杜女士造成的损失。

我们还提出,当事人可以依照《中华人民共和国合同法》,约定一方方向对方付定金作为债权的担保。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的,无权要求返还定金;收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金。因此,杜女士有权对已收定金不予返还。

最终,本案在法院的主持下调解结案,杜女士不仅没收了下了家的定金,下家还赔偿了一部分杜女士的损失。

上海市申房律师事务所副主任 黄华明 律师

## “优衣库事件”把无知当个性

### 线上线下

各位谭粉周末好!小编来和大家聊聊这周新民法谭微信公众号哪些关键词最受关注。

一段露骨的视频,在上周微信朋友圈广为流传。一对无知的男女在北京一家优衣库更衣室拍摄性爱视频,被人发布到网络引发轩然大波。一位谭粉在留言中表示,发布视频者自然应当承担法律责任,但那对拍摄视

频的男女,把无知当成个性,在此事件也是难辞其咎。

今天就聊到这里,更多精彩内容请扫一扫下面的微信公众号,关注新民法谭微信公众号,小编等您来聊天! 李一能



更多精彩内容,请关注新民晚报法治类微信公众号“新民法谭”(微信号:xmf2013)

## 不同意承租人更名

本报讯(记者 江跃中)因为儿子不孝顺,金阿婆不同意将公房承租人变更为儿子的名字。儿子为此和金阿婆吵过很多次,金阿婆找到上海市申房律师事务所,想请孙洪林律师看看,她的做法是不是符合法律规定。

多年间,金阿婆老伴的单位给老伴分了一套公房,承租人是老伴。今年初,老伴因病去世,而这套公房一直有拆迁的可能,但到现在都没有拆,儿子在老伴过完“五七”后就提出来,要把房子的承租人变成自己。如果儿子对自己和老伴孝顺一点,金阿婆觉得这

也没什么,关键是儿子在结婚后,就没有与金阿婆和老伴吃过一顿年夜饭,儿子儿媳每年的年夜饭,都是陪着儿子的岳父岳母吃的,平时儿子也总以工作忙为借口,很少来看望两位老人,老伴生病住院,儿子也没陪过一天夜。因此,金阿婆不同意承租人变更成儿子。为了这件事,儿子和金阿婆吵过很多次,到现在这件事都没有解决。

听了金阿婆的讲述后,孙洪林律师对她遇到的问题进行了法律分析,并提出了解决方案。最后,孙洪林律师表示,若以后金阿婆有需要,将为她提供免费法律服务。