

夫妻共同财产不得擅自处分

法律援助故事



朱女士无奈之下,将丈夫和女儿告上了法庭。朱女士一手将女儿抚养成人,本来和女儿的关系应该是很好的。但是,丈夫和女儿的种种举动,却让朱女士很寒心。

A处房屋是朱女士和丈夫结婚后用积蓄购买的商品房,由朱女士一直主内,所有对外事务都是由丈夫处理的,当然购房的事也全部都是由丈夫操办的。当丈夫拿回登记在他一人名下的房产证时,朱女士说了一下为什么不写她的名字,丈夫回答道写谁的都一样,写了他的名字,朱女士还是有份的,如果写朱女士的名字,就要朱女士本人去签字。见丈夫这样说,朱女士也就不再有意见了。

最初朱女士和丈夫的感情还不错,但自

从丈夫在外面做生意,赚了些钱后,对这个家,包括朱女士的关心就少了,经常以工作为由不回家,别人还告诉朱女士,看到她丈夫和别的女人在一起。面对这一切,朱女士为女儿和家选择了忍让。虽然丈夫和朱女士的感情有了裂痕,但丈夫和女儿的感情却一直很好。女儿因为结交了一些不好的朋友,在一起就比吃比穿,特别喜欢买名牌。为此,朱女士没少教育女儿,可丈夫却很直接给女儿买名牌,说女孩子要富养,经常给女儿钱。前段时间,朱女士又因为买名牌包的事,和女儿吵了起来,女儿最后的一句话让朱女士吓了一跳,女儿说你就不要管我了,你要是再管我、骂我,我就把你赶出这个房子。之后,在朋友的指点下,朱女士查询了所住房屋的产权信息,结果是丈夫在几个月前,将A处房屋以买卖的形式过户到了女儿名下。于是,朱女士将丈夫和女儿列为被告,要求法院判决丈夫和女儿就A处房屋签订的《上海市房地产买卖合同》无效,并要求将该房

屋产权恢复登记在丈夫名下。

庭审中,丈夫和女儿均承认,女儿并没支付过房款,名为买卖,实为赠与,同时丈夫还拿出曾和朱女士一起签订的离婚协议书,其中约定,离婚后A处房屋夫妻两人都放弃产权,归女儿所有。但直至起诉,朱女士也没有和丈夫离婚。

公民的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。依据《婚姻法》规定,本案中的A处房屋是朱女士与丈夫在婚姻关系存续期间,用夫妻共同财产所购买的,虽登记在丈夫一人名下,也无法否认该房屋为夫妻共同财产的事实,因此无法排除朱女士在该房屋中的权利。

而朱女士的丈夫与女儿通过签订房屋买卖合同的形式,将该房屋过户至女儿名下,属于非因日常生活需要对夫妻共同财产的重要处理决定,丈夫应与朱女士平等协商,取得一致意见。而事实上,丈夫并没有征得朱女士的

同意,而是瞒着朱女士,将该房屋过户至女儿名下,丈夫的行为已构成对夫妻共同财产的擅自处分。女儿在无实际出资的情况下,通过买卖合同形式取得了该房屋的产权,从社会一般观念和日常生活经验法则看,女儿不属于善意第三人,不能受到法律的特别保护。

对于丈夫提供的离婚协议书,由于至今朱女士与丈夫也未办理离婚登记手续,双方仍为夫妻,财产也未进行分割,离婚协议书中的内容均未得到实际履行,故该房屋仍属于两夫妻的共同财产,法院不能以此离婚协议书来认定朱女士放弃A处房屋的产权。

综上所述,朱女士的诉讼请求是有法律和事实依据的,应该得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点,判决支持了朱女士的诉讼请求。

《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

今天来电视台调解的是一对同胞兄弟。大哥夫妇向我们求助,要求弟弟让他们装修房子。看似区区小事竟闹到电视台来,个中缘由必有蹊跷。

大哥是老三届知青,回到上海,与父母兄弟同住一个屋檐下。父母一共有三个子女,二个儿子一个女儿。当时的住房比较紧张,家里只有两间房。老大回来后与弟弟相继成家,弟弟住一间房间,老大夫妇与父母妹妹住一间房间,拥挤程度可想而知。虽然蜗居,但一家人和睦睦相敬如宾,倒也相安无事。之后,大哥的岳母见女婿一家住房困难,就让他们搬到同住,一住就是近二十年。后来妹妹患病不治身亡,2004年母亲也生病去世,父亲一人住一个房间。

两年前,父亲因脑溢血入院,随后身体便每况愈下。兄弟俩就把父亲送进养老院。自从父亲住进养老院,老大便开始窥视父亲的财产。老大先是分两次,把父亲带到房地产交易中心,将原本属于父亲的房产证上的名字换成自己儿子的名字,又游说父亲将5万元交给孙子炒股。而这一切,弟弟一家浑然不知。不久弟弟的外孙女出生要报户口,弟弟上哥哥家索要户口本,哥哥支支吾吾,今天拖明天,明天拖后天,就是不拿出来。哥哥的反常举动引起了弟弟夫妇的怀疑,他们立即赶到房产交易中心查询父亲的房产证,一查还真的吓了一跳,产权人已经由父母变成了侄子,一想到有朝一日将有被侄子赶出家门的可能,弟媳不禁失声痛哭起来。一番伤心过后,弟媳想出了应对的办法。

几天后,弟弟和弟媳秘密地把父亲接到家中,一住就是三个月。期间,父亲将原来产权人变更为孙子的意愿全部推翻,还写下字据,一是否定交给孙子5万元是帮自己炒股,言明此款谁也不能拿。二是将房产证改为孙子是受大儿子威逼,不是自己真实意愿。拿到证据后,弟弟将老大告上法庭,同胞兄弟对簿公堂。后经调解,房产证加上弟弟女儿的名字,律师费3万元兄弟俩一人一半,孙子另外负担一万多元的其他费用。这场闹剧就此收场,老大得不偿失赔了夫人又折兵,白白花去近3万元。产证确权后老大就打算住进来,着手准备装修,这时两兄弟又为共用部位的划定争吵不停。老大夫妇无奈之下求助电视台。

听了他们的陈述,我对着兄弟俩在父亲尚还健在就分割财产的做法十分气愤。首先严厉地批评老大,在父亲尚存期间就把父亲的财产、房产进行分割是大逆不

道。自己还弄得竹篮打水一场空。事已至此,我提出三个调解方案,一是兄弟俩维持现状。鉴于两家关系如此僵化,哥哥不宜住进来,不如简单装修,让房间出租。租客最好由弟弟落实,这样今后好和睦相处。二是父亲现在尚健在,兄弟俩要尽孝,让父亲度过余下的岁月。三是目前在孙子账上的5万元,立即转到父亲的名下,作为父亲的养老费用。至此我不免为孤苦伶仃住在养老院可怜的父亲担心,老人辛辛苦苦一辈子,现在只落得两手空空。我再次呼吁,老人不要过早地处理自己的财产。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

这不是柏阿姨第一次在调解中呼吁,老人不要过早地处理自己的财产,本次纠纷就是由父亲过早的处理自己的财产而引发的纠纷。试想,如果没有父亲将名下的产权房过早的过户至孙子名下,也没有将自己所有5万元钱交给孙子炒股,那么本次纠纷应该不会发生。就算兄弟俩有矛盾,也可能是在父亲过世后,处理遗产时才显现。

随着上海房价的不断攀升,对于拥有房产的老年人来说,处理好了是好事,处理不好可能带给自己无尽的烦恼。虽然依据《物权法》的规定,老年人作为所有权人,对其所的房屋和钱款依法享有占有、使用、收益和处分的权利。但由于老年人本来身体状况及认知都不及年轻人,如果老年人过早地处理了自己的财产,不光会引发家庭纠纷,更有可能使自身陷入无人照顾的境地。本次纠纷中的兄弟还只是将父亲送入养老院,也没有说是不照顾父亲。但现实生活中,有很多的老年人在生前就将自己的房屋过户至子女名下,而得到房子的子女反而不照顾老人,没有得到老人房子的子女就以老人已将房屋给其他子女为由,不赡养老人,最终为了子女辛劳一辈子的老人,到头来连个照顾自己的人都没有,老人这时才悔不当初,但世上没有后悔药。因此,这里再一次奉劝老年人一定要慎重处理自己的财产,这将有可能会决定您以后的晚年生活幸福与否。

柏阿婆的调解,等于说是从根本上解决了本次纠纷的所有问题,一是让哥哥不再坚持入住房屋,改以租金补偿,这样避免了两家人矛盾的升级。二是让兄弟俩尽孝,原本的5万元重新回到了父亲手里,为以后的养老之用,父亲以后的生活有了精神和物质的双重保障。这里我们希望本次纠纷中的父亲能拥有一个幸福的晚年生活。

上海市申房律师事务所主任

孙洪林 律师

爷爷已过世 诉讼应终结



律师手记

找到我们的是小凯,他的爷爷将他告上了法庭。按小凯的说法,爷爷之所以起诉他,完全是受了其他子女的调唆。

事情是这样的,小凯的父亲是知青,小凯的户籍迁入上海后,是和爷爷在一起生活的,爷爷家里的老房子拆迁后,爷爷和小凯分到了本市A处房屋,本来小凯和爷爷住在一起,爷孙俩其乐融融。期间,小凯在征得爷爷的同意后,将A处房屋购买为了产权房,产权登记在小凯一人名下。在小凯的父亲因病过世后,小凯的叔叔和姑姑提议将爷爷送到养老院,虽然小凯不同意,但是毕竟他只是孙子,在家里也没有发言权,也就作罢了。后来,为了上下班方便,小凯将A处房屋出售,购入了本市B处房屋。而后,小凯就收到了爷爷的起诉状,爷爷认为,他在A处房屋内享有居住权的,现在小凯将A处房屋出

售,损害了爷爷的居住权,所以要求小凯支付居住补偿款。最终一审法院判决小凯要支付爷爷相当于约房价四分之一的居住补偿款。

小凯拿着一审判决书找到我们,我们代理了该案的二审。小凯告诉我们,他一直想让爷爷和他住在一起,即使A处房屋已售出,爷爷仍可以住在B处房屋。而且小凯还说爷爷在养老院期间,他每个月都拿出四、五百元给爷爷。在上诉期间,小凯的爷爷不幸因病过世。针对这一情况,我们提出,在本案中,爷爷以其在A处房屋内享有居住权,而小凯将该房屋出售,损害其居住利益为由,起诉要求小凯给付其居住权补偿款。但现在爷爷已过世,而其在A处房屋内的居住权专属于其本人享有,与其人身不可分离,因此在爷爷死亡后,其在A处房屋内的居住权自然丧失,因此不存在居住权的补偿问题。

二审法院支持了我方的观点,裁定本案终结诉讼。

上海市申房律师事务所副主任

黄华明 律师

为机智负责的好民警点赞



线上线下一

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。

广东惠州博罗县的钟小姐最近遭遇了一场电信诈骗,差点被騙走银行卡内所有存款。幸运的是,他遇到一位好民警。在民警的指导下,钟小姐与骗子继续周旋,最终成功夺回了万元存款。

一位谭粉在留言中表示,这位警察叔叔

不仅工作负责还很机智,竟然把钱从骗子手里夺回来了,值得我们点赞。

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账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

不孝儿子要卖掉房产

本报讯 (记者 江跃中)从监狱出来的小儿子,打起了父母亲住着的房子的主意,要把这套房屋卖掉,房款分三份,他要拿一份。面对如此不孝的儿子,黄阿婆和老伴一起来到上海市申房律师事务所,向孙洪林律师求援。

黄阿婆和老伴育有两个儿子,小儿子不学好,后来因犯罪,被判刑进了监狱。两位老人一直由大儿子和大儿媳照顾,生活倒也安逸。本来老俩口以为小儿子从监狱出来,一家人能在一起生活是件好事。但在盼来了小儿子出狱后,老俩口的噩梦开始了。刚回家的几个月,小儿子还算听话,可没过多久,小儿子

就又和原来那些狐朋狗友联系上了,再加上之前的狱友,小儿子又是常常不回家,一回家就问老俩口借钱。刚开始几百块,老俩口还给的起,后来变成要几千块,老俩口就没法给了。后来,小儿子竟打起了老俩口房子的主意,并称这套房子是当初拆迁的时候,分给他和父母的,他也有份。要把这套房屋卖掉,房款分三份,他要拿一份,如果不同意,他就打官司。

孙洪林律师对黄阿婆和老伴遇到的问题进行了法律分析,并提供了相应的法律建议。孙洪林律师表示,若黄阿婆和老伴有需要,将为他们提供免费的法律服务。