

# 冒名签字作公证 合同无效获支持

法援故事



赵女士和丈夫肖先生在婚后购买了一套商品房,产权登记在他们两人名下,当时买的时候很便宜,但现在已经飞涨。谁知房子在她不知情的情况下登记在了牟女士名下。

经过查询,赵女士才得知,别人假冒她的签名,做了假的公证委托,将房屋产权通过所谓的委托代理人周先生,以买卖形式转至牟女士名下。原来,赵女士的丈夫肖先生因做

生意,需资金周转就向别人借了高利贷,并按债权人的要求,签订了借款抵押合同,还在公证处办理了委托书的公证手续,由赵女士和肖先生将房屋全权委托给了周先生办理相关事务,包括代为签订房地产的买卖合同、代为收取房地产转让价款等权限。后来,这个周先生就以赵女士和肖先生名义,与牟女士签订了《上海市房地产买卖合同》,但双方对房屋交接日期、违约处理、付款协议等重要条款均未作约定。

赵女士将丈夫肖先生及牟女士告上法院,要求确认由周先生代为签订的《上海市房地产买卖合同》为无效合同,同时将房屋的产权恢复登记在赵女士和肖先生名下。之后,

赵女士向法院申请了笔迹鉴定。经确定,那份经公证的委托书上“赵女士”签名字迹不是她本人所签。随后,当初作出公证书的公证处出具了《公证复查决定书》,撤销了那份公证书中关于赵女士签字的证明。牟女士称其是通过朋友介绍购买房屋的,对房屋基本情况均不了解,对购买房屋及看房过程的陈述含糊其辞,称对委托书进行公证,以及赵女士签名不真实的事都是不知情的。

《合同法》规定,恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益的,合同无效。本案中双方主要争议的是《上海市房地产买卖合同》是否有效。这份《上海市房地产买卖合同》是以对委托书进行公证的《公证书》为前提

条件而签订的。根据鉴定机构作出的《司法鉴定意见书》,可以确定那份经公证的委托书上“赵女士”签名字迹不是她本人所签,并且该公证书已被公证处撤销,事后赵女士也对该公证书的内容表示不予认可。因此,在赵女士未授权委托周先生的情况下,周先生无权以赵女士的名义将房屋出售给牟女士。

同时,牟女士如果是房屋的善意买受人,应对所购房屋的产权及共有情况、房屋结构及居住情况等基本信息都应进行全面的了解。但事实上,牟女士不仅对房屋的基本情况均不了解,而且也无法明确表述购买房屋及看房的过程,这显然不符合常理。更重要的是,已签订

的《上海市房地产买卖合同》中对房屋交接日期、违约处理、付款协议等重要条款均未作约定,这完全不符合一般房屋买卖交易的惯例。

综合上述种种不符合常理及交易惯例的情况,可以看出牟女士在购买房屋时并非善意,而是存在恶意串通,损害了赵女士的合法权益。所以该《上海市房地产买卖合同》应为无效合同,原告赵女士的诉讼请求应得到法院的支持。法院采纳了我方的观点,判决确认已签订的《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

小何的父母这几天沉浸在痛苦之中,他们压根就没想到儿子的婚姻竟成了一场噩梦。

小何是个自由职业者,三十好几的他,去年在网上认识了一位比自己小三岁的女孩。女孩将自己的恋爱史和盘托出,甚至表示自己曾经打过胎。小何很喜欢姑娘的直率,在双方家长的推动下,半年不到就谈妥了结婚所有的事宜,两人领证结婚。

新婚那天,亲朋好友纷纷前来祝贺,婚宴结束后,本应回洞房,妻子却提出要去娱乐场所玩玩,在大家到了妻子指定的娱乐场所后,妻子又临时改变主意,提议去酒吧。到了酒吧,妻子很熟悉地又要酒,又要烟,而且在招呼大家喝酒后,妻子还提出要请“男陪”。这下小何不乐意了,但妻子却不管丈夫乐意不乐意,一下子叫来三名“男陪”,下面发生的事情令小何瞠目结舌,他一气之下起身离席,走进车内一言不发。妻子赶来劝慰小何时,见小何仍然生气,就径自一个人又回到酒吧,直到两个小时后才醉醺醺地坐到车上。回到新房,喝得酩酊大醉的妻子倒头就睡,但小何怎么也睡不着。第二天上午妻子睡醒后,对小何的指责表示接受,还下跪求饶,小何见状心就软了,原谅了妻子。但不久妻子多次出入那些场所,对小何的忠告根本听不进去。后来小何到妻子原工作单位了解到,妻子平时确实很放荡不羁,是那种场子的常客,而且与他人已经多次打胎,小何后悔自己当初的选择。

可这时妻子不仅公务员考试通过了,而且怀孕已经有三个月了。一家人好不喜欢,婆婆每天变着花样弄吃的,让媳妇滋补身体,然而媳妇却仍旧经常独自外出,夜不归宿,回到家不是醉醺醺就是蒙头大睡,夫妻间也没有什么沟通和交流。这样的状况令小何父母很不安,便约了亲家,双方父母坐在一起商量着怎么办,而且妻子竟以小何没有正式的工作,跟他在一起缺乏安全感为由,提出要把胎儿打掉。小何及家人当然不会同意,但妻子自说自话就把孩子打掉了,还准备起诉离婚。小何怎么也接受不了这个事实,从网恋到现在一年的时间都没有,简直是一场噩梦。痛苦的小何在母亲的陪伴下来到电视台,诉说自己心中的不平,要妻子回答为什么不经自己同意擅自打掉孩子,要求老娘舅给他一个说法。

我们现场连线了小何的妻子,她对自己新婚之夜的举动直言不讳,且不屑一顾,我严肃地告诉她,必须反省自己的行为,希望她好自为之。我们对小何同情之余,也批评了小何的轻率,新婚之夜应该是属于夫妻两个人一辈子也难忘的事,就凭妻子当天的行为,小何就应该选择离开。这里我们不反对夫妻之间的娱乐活动,但再娱乐也应该有底线。至于妻子擅自打掉孩子,我们也劝小何释然,有个如此放荡不羁的母亲,以后对孩子也没有好处。通过在场观众的劝解,小何放下了包袱,决心走好未来的路。

上海市人大代表 柏万青

### 【律师点评】

《婚姻法》规定,夫妻应当互相忠实,互相尊重;家庭成员间应当敬老爱幼,互相帮助,维护平等、和睦、文明的婚姻家庭关系。这不是我第一次和读者们介绍这条规定了,但真正能做到的夫妻又有多少呢?本次纠纷中的妻子显然就未能对丈夫小何做到忠实和尊重,整天混迹于娱乐场所,还擅自打掉两人未出生的孩子,自然他们的婚姻也就没有什么幸福可言。

公务员是指那些依法履行公职、纳入国家行政编制、由国家财政负担工资福利的工作人员。《公务员法》规定,公务员必须遵守纪律,不得参与或者支持色情、吸毒、赌博、迷信等活动。《行政机关公务员处分条例》规定,行政机关公务员组织、支持、参与卖淫、嫖娼、色情淫乱活动的,给予撤职或者开除处分。可见,相关法律、行政法规对公务员的行为进行了规范,对于哪些行为属于违法违纪行为,要受哪些处分都有了明确的规定。因此作为一名公务员,除了能通过公务员考试外,还应当能模范遵守宪法和法律,遵守纪律,恪守职业道德,模范遵守社会公德,清正廉洁,公道正派。小何妻子的种种做法实在有欠妥当,甚至有可能还涉嫌违法违纪,其所作所为实在有损公务员的形象。最后我们来普及一个法律知识,法律明确规定,女方在怀孕期间、分娩后一年内或中止妊娠后六个月内,男方不得提出离婚。因此如果本次纠纷中提出离婚的不是妻子,而是丈夫小何的话,他通常是没有权利提出离婚的。但若女方提出离婚的,或人民法院认为确有必要受理男方离婚请求的,不在此限。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师

# 房屋被查封 调解平纠纷



## 律师手记

项先生本人是住在上海郊区的,因为在市区上班,所以平时上下班很不方便,就通过中介,在市区购买了一套一室户的售后公房。由于房子的房龄老,银行贷不到款,项先生从亲戚朋友那里借了些钱,凑足了房款。

购房时,项先生先是和上家朱女士签订了《房屋买卖居间协议》,然后又签订了《上海市房地产买卖合同》。在签订《上海市房地产买卖合同》的当天,项先生先给上家朱女士付了首付款,之后双方依约去了房地产交易中心办理产权过户手续,在提交了全部交易过户材料后,项先生又给上家朱女士付了第二笔房款。这时

的项先生以为,只要等拿到产权证后,办理完房屋交接就没事了,但让他没有想到的是,在他们提交了交易过户材料后,还没有拿到产权证前,这套房子就被法院给查封了。后来项先生才打听到,原来是上家朱女士借了别人的钱,被告上了法院,才有了房子被司法查封的事。遇到了这种情况,项先生只好求助于法律,聘请我们作为他的代理律师,进行诉讼。

我们根据事实起草了起诉状,要求被告朱女士继续履行双方签订的《上海市房地产买卖合同》,协助项先生办理房屋过户手续,并将房屋交付给项先生,同时要求朱女士承担相应的违约责任。

庭审中,朱女士辩称当时双方虽然在合同中约定了房屋总价,而事实上在中介公司商谈时,

双方口头确定的房价是超过书面约定总价10万元的,并称在项先生支付了差价及尾款后,才能去还自己的欠款,解除司法查封。

针对朱女士的辩称,我们认为没有任何法律和事实依据的,买卖双方先后签订了《房屋买卖居间协议》《上海市房地产买卖合同》两份合同,其中都明确约定了房价,朱女士所谓的口头约定是根本不存在的。

之后,在法院的主持下,项先生和朱女士达成了调解意见,项先生通过法院支付了剩余的房款,该房屋上的司法查封也已解除,并且朱女士将房屋过户至了项先生名下。现在,项先生也拿到了本来就属于自己的房产证。

上海市申房律师事务所副主任 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孙洪林律师,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,律师会在免费在线提供法律服务。



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)

## 三个子女都想做承租人

葛阿婆家里的老房子听说马上就要面临征收了,原来不怎么登门的大儿子、小儿子和大女儿,现在走马灯似的天天围在葛阿婆身边,每个人都希望分一杯羹。

这套老房子是公房,平时只有葛阿婆和老伴两个人住,前年老伴过世后,就剩了葛阿婆一个人。去年葛阿婆生了一场大病后,小女儿不放心葛阿婆一个人住,把她接到了自己家。这套老房子的承租人是老伴,一直也没有变更过,房子里还有大儿子一家三口和小儿子

一家三口,以及小女儿的户口。大儿子和小儿子的户口本来在他们分好房子后都迁了出去,但是在父亲过世后,他们又把户口迁了回来,说是为了等动迁。小女儿的户口倒是一直没有迁出过这套房子,也没有分过其他房子,小女儿现在住的房子是她结婚后和老公一起出钱买的商品房。大女儿的户口自结婚迁出去后,就一直没有再迁回来。现在听说老房子要拆迁了,葛阿婆身体也好点了,她怕拆迁时有政策不知道,就搬回了老房子住。葛阿婆听别

人说,由于他们家里的承租人还是老伴,要签拆迁协议,就要先确定承租人,所以葛阿婆就想把承租人变成她自己,但是除了小女儿外,其他子女都想做承租人。没办法,葛阿婆就想咨询一下上海市申房律师事务所的孙洪林律师,看法律上有什么好办法。

孙洪林律师对她遇到的问题进行了法律分析,提供了相应的法律意见。最后,孙洪林律师表示,若以后葛阿婆有需要,将为她提供免费的法律服务。

本报记者 江跃中