

已有判决来确权 协议无效获支持

法律援助故事



陆女士家里祖传的老房子原来是两间房,50年代的土地房产所有证中,家庭成员登记为陆女士的祖父母、父亲和叔叔四人。爷爷奶奶过世后,这两间房就由陆女士的父亲和叔叔各继承一间。90年代初,办理上海市农村宅基地使用证时,其中属于陆女士父亲的那间房屋,不

仅被误登记在了堂弟名下,而且还被误登记为棚舍。这件事直到陆女士的父亲过世后,陆女士在处理父亲的遗产时才发现,于是陆女士将堂弟告上法庭,要求确认属于父亲的那一间房屋归陆女士所有。

在庭审中,堂弟也认可了陆女士所述的事实,最终法院以此事实为依据,判决这套房屋归陆女士所有。去年,老房子被征收,陆女士未同意,堂弟就和征收单位签订了征收补偿安置协议。陆女士将堂弟和征收单位告上法庭,要求确认他们签订的征收补偿安置协议中关于这套房屋补偿的约定无效。

庭审中,征收单位称,在征收时并不知道陆女士是这套房屋的产权人,已签订的征收补偿安置协议并不违反法律、法规强制性规定,而且根据征收的操作口径,只有宅基地使用证上载明的产权人才可以作为征收安置对象,陆女士只是取得了确认其是产权人的判决书,并没有及时提起行政诉讼变更宅基地使用证,在没有变更之前,陆女士是不能作为安置对象的。对此,陆女士提供了征收时房地产估价公司发出的评估通知,发放对象写的是陆女士,该估价公司还还对这套房屋进行评估。《物权法》规定,因人民法院、仲

裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力。现有的判决书表明这套房屋不仅被误登记在了堂弟名下,而且还被误登记为棚舍,同时,这套房屋已由法院判决归陆女士所有,因此,陆女士是这套房屋的合法权利人。根据征收基地操作口径,陆女士应作为被征收单位就这套房屋与征收单位签订征收补偿安置协议。而堂弟并非这套房屋的权利人,也没有证据证明陆女士授权堂弟就这套房屋与征收单位签订拆迁补偿安置

协议,所以征收单位与堂弟签订的征收补偿安置协议中包括了这套房屋,那么他们关于这套房屋达成的协议应属无效。

同时,在实施征收时,房地产估价公司向陆女士发出了评估通知,并对这套房屋进行了评估,因此,征收单位辩称他们不知道陆女士是房屋权利人的意见是不应该得到法院的采信的。法院采纳了我方的观点,判决支持了陆女士的诉讼请求。

《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

潘女士特地从国外赶到老娘舅节目组,要求调解她与舅舅的矛盾。潘女士的身世曲折,母亲生下她不久就患了精神疾病,一年后,父亲与母亲办理了离婚手续,抛下她们母女俩。患病的母亲根本无法抚养潘女士,于是两人一起住到外婆家。外婆生有两个孩子,一个是潘女士的母亲,一个就是舅舅。舅舅“文革”期间到外地工作,并在当地成婚,育有一儿一女两个孩子。舅舅与外公外婆的关系不怎么样,特别是与外公积怨很深。当年舅舅想让外公出面,把一家人从大西北调回上海,可外公没有办成,舅舅就认为外公不起劲。后来根据有关政策,舅舅举家调回上海,虽然与父母同住,但几乎不怎么沟通。后来舅舅单位分了住房,舅舅与舅妈、表妹一起搬进新居,让三岁就回沪生活的儿子一人与外婆外公共同生活。不幸的是,儿子刚刚工作不久就因情感挫折跳楼自杀,伤心至极的舅舅认为父母没有看管好孙子,与外公矛盾更深。而此时潘女士已经定居国外。

后来,外婆、外公住处动迁,因舅舅一家的户口仍在这里,他们一家也属于动迁对象。而外公却将所有动迁事宜交由已在国外定居的潘女士处理。接到外公的通知,潘女士急忙赶回上海,与动迁组协商动迁事宜。按照当时的动迁政策,外婆、外公、母亲与舅舅一家可以各自分得一套住房。而潘女士和外公决定拿现金,这样共获得动迁款82万元。按理舅舅可以拿一半,但外公只给了舅舅22万元。拿到动迁款后,潘女士就张罗着帮外公、外婆、母亲买了房子,房产证上写了外婆、母亲和潘女士的名字。舅舅因此事一直十分生气,缺乏维权意识的他,选择了与父母不来往,直至8年后父亲去世,舅舅都没有看望过父母一次。

由于外婆已是九旬老人,年事已高且患有多种疾病,所以日常照料外婆的责任主要还是舅舅承担。潘女士虽身在国外,但很关心外婆的身体情况,经常通过视频聊天与外婆交流。2014年底,潘女士与外婆视频时,发现舅舅有三周没来照料,导致外婆下身严重感染,于是立即赶到上海,方知舅舅因骨折卧床不起,原先由潘女士帮外婆请的保姆也被舅舅辞退。因此潘女士以舅舅不照料外婆为名,上电视台诉说舅舅的种种不是。

听完潘女士的“控诉”,我们与舅舅通了电话,舅舅已是年过七旬的老人,他一直是尽职尽责照顾母亲,前

不久摔了一跤,造成大腿骨折,才无法前来看望母亲,但妻子还是经常会去照顾的。舅舅电话中透露了一个信息,其实潘女士此次来上海另有目的,就是想独吞外婆的房产,因为该房屋是潘女士母亲及外婆、外公动迁所得,外公去世后没有对遗产进行分割,现在房产证上虽然是三个人的名字,但对外婆的份额,潘女士是没有继承权的。我也询问舅舅当年动迁款的分配情况,舅舅表示自己虽然是受益人,但只拿到22万元。

律师对潘女士的诉求进行了批驳,指出潘女士侵吞舅舅动迁款的侵权行为。按照当时动迁政策,所获得的82万元动迁款中舅舅应该拿一半,但实际舅舅只拿到22万元。同时舅舅一直照料着外婆的日常生活,潘女士远在国外,远水绝对救不了近火,她应该感谢舅舅对自己的宽容,不要贪婪过度。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

在本次纠纷中除了之前的拆迁利益分割外,还有个法律知识值得和读者普及一下。当年潘女士用动迁款帮外公、外婆、母亲买了房子,房产证上虽然没有外公的名字,但是其中也有属于外公的份额。由于这套房屋是外公和外婆婚后取得的,依据《婚姻法》的规定,夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产,归夫妻共同所有:(一)工资、奖金;(二)生产、经营的收益;(三)知识产权的收益;(四)继承或赠与所得的财产,但遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产的除外;(五)其他应当归共同所有的财产。即这套房屋中登记在外婆名下的产权份额应属外公和外婆的夫妻共同财产。

目前,外公已过世,属于外公的遗产是依法可以继承的。在继承时,对于外公和外婆夫妻俩在婚姻关系存续期间所得的共同所有的财产,除有约定的以外,如果分割遗产,应当先将共同所有的财产的一半分出为外婆所有,其余的为被继承人外公的遗产。如果外公生前留有合法有效的遗嘱或遗赠的,则按遗嘱或遗赠办理,如果外公生前未留有合法有效的遗嘱或遗赠的,则按法定继承处理,由外婆、潘女士的母亲和舅舅作为第一顺序法定继承人来继承外公的遗产。而潘女士作为外孙女,不是被继承人外公的法定继承人,因此无权以外公法定继承人的身份来继承外公的遗产。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师



律师手记

金先生和妻子原来是同事,因为公司不允许办公室恋情,于是在和妻子确立关系后,金先生就跳槽去了别的公司,而且工资也比之前高了。后来,在亲朋好友的祝福声中,两人走进了婚礼的殿堂。

婚后一年多,妻子给金先生生了一个千金。而金先生希望妻子能再生一个儿子。但妻子有自己的种种考虑,不同意再生二胎。这样两人因此产生了矛盾。多次争吵后,两人都觉得厌倦了,离婚就提上了议事日程。两人商量好后,去民政局办理了离婚手续。在《自愿离婚协议书》中,双方约定,女儿由妻子抚养,金先生每月支付一定金额的抚养费,婚后共同购买的A处房屋归妻子所有,

妻子给金先生70万元。离婚后,金先生每周都会去看女儿,在一段时间的冷静后,两人的争吵少了,又有了当初恋爱时的甜蜜,于是两人复婚了,并办理了复婚登记手续。可是真正在一起,两人却又有矛盾,最后妻子向法院提出诉讼,要求离婚,后来在法院的主持下,双方达成了调解意见,两人自愿离婚,女儿由金先生抚养,妻子每月给付抚养费。而之前离婚时,《自愿离婚协议书》中约定的妻子要金先生的70万元,妻子只给了5万元。当金先生问妻子要剩余的65万元时,妻子说,之前虽离婚后后来复婚,又经法院调解离婚,所以原先的《自愿离婚协议书》内容已被覆盖,已经失效,不同意给金先生钱。

在金先生委托我们后,我们根据事实及相关证据撰写了起诉状,将金先生的前妻告上法庭,要

求她向金先生支付剩余的65万元。

庭审中,我们提出,离婚协议中关于财产分割的条款或者当事人因离婚就财产分割达成的协议,对男女双方具有法律约束力。当事人因履行上述财产分割协议发生纠纷提起诉讼的,人民法院应当受理。本案中的金先生和前妻,都是具有完全民事行为能力的成年人,所签署的《自愿离婚协议书》是双方真实意思表示,应属合法有效,双方均应予以恪守。现在前妻提出在协议离婚后又复婚、离婚,等于是将之前的《自愿离婚协议书》中相关内容覆盖是没有任何依据的,不应得到法院的认可。

在法院的主持下,金先生与前妻达成调解协议,前妻自愿在期限内给付金先生剩余的65万元。

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,律师会在线免费提供法律服务。



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)

上周法谭推出免费线上法律咨询后,得到了谭粉与读者的大力支持,已经有数十个法律问题得到了回答。接下来新民法谭将会有更多的改变出现,希望大家多多捧场,新民法谭就是您的掌上法律顾问。

刘老伯能不能“想东想西”

刘老伯和老伴两人虽说是在再婚夫妻,但结婚也有四五十岁了,本来两人过的还可以,退休后,早上两人一起去公园锻炼,下午去去老年活动中心,平时买菜做饭也是两人一起弄,按理说刘老伯的晚年生活过的,还算是有滋有味。但前段时间,老伴的儿子陈先生突发疾病过世后,这两人间就有了矛盾。刘老伯和老伴结婚的时候,陈先生还在读小学,陈先生和他们是一起生活的,等于刘老伯成了陈先生的父亲,平时学校有

事,出面的都是刘老伯。虽然刚开始陈先生只叫刘老伯“叔叔”,过了一两年后,就改口叫“爸爸”了。

现在陈先生走了,留下了妻子和女儿,还有三套房屋和一些存款。老伴听了孙女的话,同意儿子所有的遗产她都放弃,给孙女。但刘老伯却不同意,因为陈先生现在的一切都源于刘老伯对他的培养和投资,陈先生生前的工作也是刘老伯安排的,买房子时刘老伯也出了钱,所以刘老伯不想放

弃继承陈先生的遗产。可是面对老伴的坚持,刘老伯也没有办法,而且老伴还说儿子是她亲生的,和刘老伯没有血缘关系,儿子的遗产和刘老伯没有关系,让他不要“想东想西”。

听了刘老伯的讲述后,上海市申房律师事务所的孙洪林律师,对他遇到的问题进行了法律分析,并结合《继承法》的规定,提供了法律意见。孙洪林律师表示,若以后刘老伯有需要,将为他提供免费法律服务。

本报记者 江跃中