

兄弟因房起争议 法院判决决定真相

法律援助故事



倪先生没想到哥哥会因为房子的事和自己翻脸。几年前,倪先生正在和妻子闹离婚,当时刚好倪先生因工作业绩表现突出,公司给了他一笔金额不菲的奖金。由于没有什么好的投资项目,在朋友的建议下,倪先生打算用这笔钱来购房保值增值。而那时倪先生的哥哥刚离婚,倪先生就和哥哥商量,看能否以哥哥

的名义来购房,以避免日后自己和妻子离婚时分割房产。

在征得哥哥的同意后,倪先生就以哥哥的名义,购买了本市A处房屋。由于倪先生手里的钱只够付首付,这样剩余房款就以哥哥的名义申请了商业贷款。购房时,倪先生将首付款通过银行转账付至开发商的账户内,每个月的房贷也是倪先生通过银行转账至哥哥的还贷账户内的。经过几年的还贷,加上倪先生与妻子的关系也有了很大的改善,倪先生就和哥哥提出可以提前还贷,把房子过户至倪先生名下。但在倪先生偿还了全部贷款后,哥哥却总是推托过户,后来两兄弟就此事

进行商谈时,哥哥竟然提出说这套房子是归他所有的,虽然首付款是倪先生付的,还贷也是倪先生还的,但这是因为父母长期由自己照顾,而倪先生因工作繁忙,平时根本无暇照顾父母,所以等于是倪先生作为对自己照顾父母的回报,出资购买了这套房屋,赠与给他的。倪先生当场就质问哥哥,如果说是赠与房产给他,为什么房子一直都是倪先生在住呢?哥哥说是因为倪先生没有房子住,本来在外租房住的,所以房子就先让给倪先生住,这样倪先生才能省下房租来还房贷。

面对哥哥的如此说辞,倪先生将哥哥告上了法庭,要求确认A处

房屋归倪先生所有,哥哥配合倪先生办理房屋所有权的变更登记手续。

因物权的归属、内容发生争议的,利害关系人可以请求确认权利。房屋产权登记是登记机关对不动产当时权属关系及表现状态的认可和证明,其并不创设具体的权利义务关系,当事人是否对不动产享有权利,取决于当事人之间的民事实体法律关系。具体房屋的权利归属,应根据购房时双方的真实意思表示,并结合房款的支付、房屋的交付、居住使用等情况进行综合认定。本案中虽然A处房屋登记在倪先生哥哥名下,但实际上,倪先生提供了充足的证据证明其支付首付款,及每

月偿还房贷,并在后期偿还剩余房贷的事实。而且A处房屋自取得后就由倪先生居住使用,直至今今,其中的装修也是由倪先生完成的。而倪先生哥哥所谓的赠与一说,并没有任何证据证明,同时倪先生哥哥的说辞也与常理不符。因此可以确定该房屋归倪先生所有。

法院采纳了我方的观点,判决房屋归倪先生所有,哥哥配合倪先生办理房屋所有权的变更登记手续。目前本案尚在上诉期内。

《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

今天来调解的是一对离婚没离家的前夫妻。两人1988年相识,至今已有近28个年头,儿子今年也27岁了。前妻称,儿子还在襁褓中时,她就去日本打工,前夫就把孩子交给婆婆,对孩子不闻不问。前夫承认对孩子管得少,但并不是不管,因为白天要工作,对这个家他还是尽责的,而且在前妻去日本后,他也去日本打工3年,打工的钱全部补贴家用。

2007年,前夫怀疑前妻与异性有染,当时就想离婚,但因母亲阻止,他才打消了离婚念头。后来有一天,前妻晚上有饭局,前夫怀疑是与异性约会,就命令前妻晚上必须回来,不回来就离婚。结果两人真的赌气在离婚协议上签了字,离了婚。当时双方约定儿子归前妻抚养,前夫愿意把房产全部给前妻,自己净身出户。办理完离婚手续后,前夫果真搬出去在外租房独自生活。谁知仅过了一个星期,耐不住寂寞的前夫又回到家中,前妻看在孩子的面上,也接受了前夫,两人一直同居至今。

2010年,两人又闹起了纠纷。前妻认为现在不用装修得太好,结果前夫装修花了12万元,把家里的存款基本花光。前妻为此十分生气,几乎天天唠叨。也正在这个当口,前妻误入传销被骗了十几万元,当时前夫嘴上虽然没说什么,但心里很不高兴。

今年春节期间,前妻向前夫要点钱买年货,前夫拒绝给钱,前妻开始抱怨前夫装修不该花那么多钱。这下把丈夫给惹火了。于是从今年开始,前夫就没有上过班,天天打麻将。前妻就向前夫下了“逐客令”,要么去上班挣钱,大家好好过,要么就分开。

听了他俩的叙述,我首先指出前妻的不对之处。夫妻双方应该学会相互尊重,不能只许州官放火,不许百姓点灯。前妻因传销被骗十几万元,前夫并没有埋怨、指责,而是选择原谅。前夫只是装修多花了点钱,前妻就紧揪不放,整日唠叨。好丈夫是夸出来的,不会夸丈夫的妻子不是好妻子。同时我也批评了丈夫,婚姻不是

“办家家”,婚姻需要坚守和忍耐,离婚不能总是挂在嘴上,有矛盾应该设法化解,而不应离婚了事,不该把婚姻当儿戏。我劝他们赶快办理复婚手续,为老来伴的日子有个法律保障,他俩答应回去后办理复婚。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

《婚姻法》第四条规定,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。关于这一规定,我不止一次在这里提到,虽然只是一个原则性的规定,但其中包含的深意,值得每对夫妻、每个家庭学习和努力。

这里要提醒那些已离婚、但仍旧居住在一起的“前夫妻”,因为已办理了离婚手续,即使他们仍共同生活在同一屋檐下,看似也与正常的夫妻无异,但在法律上,他们这种同居关系不同于婚姻关系。《婚姻法》规定,离婚后,男女双方自愿恢复夫妻关系的,必须到婚姻登记机关进行复婚登记。也就是说离婚后,男女双方都有恢复夫妻关系的意愿,也实际居住在一起,但若没有到婚姻登记机关进行复婚登记,双方的关系也非夫妻关系,而是同居关系。

处理同居期间的财产分割纠纷,不适用《婚姻法》中有关离婚时夫妻共同财产处理的规定。《婚姻法》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除外;(五)其他应当共同所有的财产。也就是说夫妻间除非有特别的约定,通常在婚姻关系存续期间所得的财产一般都归夫妻共同所有。

另外,夫妻一方过世后,若被继承人生前没有立合法有效的遗嘱或遗赠的,其遗产按法定继承处理时,配偶是第一顺序法定继承人之一。被继承人生前共同居住的对象则不属于他的法定继承人。

上海市申房律师事务所律师
孙洪林 律师

婚姻不是『办家家』

生前不赡养 过世争遗产



律师手记

周阿婆和老伴印老伯是再婚夫妻,周阿婆的前夫是遇车祸过世的。在朋友的介绍下,两位老人走到了一起,再婚的日子过了20多年。

10年前,两位老人用积蓄买了一套房屋,产权登记在他们两人名下。现在就因为这套房子的,印老伯被告上了法庭,而这距周阿婆过世还不到半年。去年初,周阿婆因身体不适去医院检查,结果是癌症晚期。虽然之后,印老伯是衣不解带地照顾周阿婆,但最终周阿婆还是离开了人世,留下印老伯一个人。这不,印老伯还没从丧妻之痛中走出来,就收到了周阿婆与前夫所育子女的起诉状。他们提出要依法继承周阿婆的遗产,即周阿婆和印老伯婚后

购买房屋中属于周阿婆的份额。

其实,周阿婆在得知自己的病后,就将这套房子的产权人变更为印老伯一个人,而且当时周阿婆还和印老伯写了一个赠与合同,并让两个邻居作为见证人见证了合同的签订。赠与合同中约定,周阿婆将归她所有的房产份额赠与给印老伯。在周阿婆过世前,周阿婆又亲笔书写了份遗书,写明自己虽然有三个子女,但是他们从来不来看望自己,更不要说照顾了,自己生病的时候,全靠老伴在身边,所以等自己走了以后,所有属于自己的财产都归老伴印老伯继承,子女不得干涉。

印老伯找到我们后,我们作为他的代理人将赠与合同、遗书等材料作为证据提交给了法院,同时申请赠与合同的见证人作为证人出庭作证。

庭审中,我们提出两位老人签订的赠与合同,是双方真实意

思表示,不违反法律、法规强制性规定,应当认定有效。根据赠与合同约定,周阿婆也将该房屋的产权变更至印老伯一人名下。由此可见,该房屋中属于周阿婆所有的份额已经全部赠与印老伯,故该房屋归印老伯所有。根据《继承法》的规定,公民的个人遗产仅指公民死亡时遗留的个人合法财产。而该房屋已不属于周阿婆,因此周阿婆的子女要求依法继承,于法无据。更何况周阿婆在生前写有遗书,确定自己所有的财产由印老伯继承,符合自书遗嘱的形式要件,因此就算周阿婆有遗产,也应归印老伯继承。

法院支持了我方的观点,判决驳回周阿婆子女的诉讼请求。

上海市申房律师事务所副主任
黄华明 律师



扫一扫
申房为你解忧

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)

不想解除买房合同怎么办?

岳老伯的儿子性格内向,一直没有女朋友,在40岁的时候,经亲戚介绍,才认识了现在的儿媳。这个儿媳还算不错,虽然家庭条件不怎么好,但她很懂事,而且对儿子也很好。恋爱一年不到,在岳老伯的催促下,儿子终于结婚了。婚后一年多,儿媳生了个大胖小子,可把岳老伯高兴坏了。现在孙子刚一岁,岳老伯为了让孙子不输在起跑线上,就开始张罗着买学区房,并在中介的介绍下,看中

了一套学区房。当时签订买卖合同时,岳老伯和中介说了自己名下还有两套老房子,正在挂牌出售中,还没有卖掉,中介说不是一个区的没事。但签好合同,岳老伯已付了大部分房款后,才知道自己这种情况是属于限购的。没办法,岳老伯只好又在中介的建议下,把自己名下的一套房屋低价出售。可此时已过了买卖合同约定的过户时间。于是上家提出,由于岳老伯的原因导致房屋没有在约

定的时间过户,算岳老伯违约,要解除合同,并要求岳老伯赔偿违约金。而现在房价涨了这么多,岳老伯当然不想解除合同。

上海市申房律师事务所主任孙洪林律师,对岳老伯遇到的问题进行了法律分析,并结合岳老伯已签署的合同内容等,提供了相应的法律意见。最后,孙洪林律师表示,若以后岳老伯有需要,将为他提供免费法律服务。

本报记者 江跃中

“厚德重法 专业敬业”

本报讯 (记者 江跃中)日前,上海市申房律师事务所主任孙洪林律师带教青年律师马海燕,成功代理了一起房屋买卖合同案件。该案中,作为原告的代理人,律师了解案情后,积极开展调查,在被告否认其印章的情况下,查

找到被告曾在别处使用该印章的材料,并在庭审中据理力争,最终法院支持了原告的诉讼请求,判决被告将房屋过户至原告名下。为了表示感谢,当事人特赠锦旗一面,称颂孙洪林律师“厚德重法、专业敬业”。