

如何认定是“买卖”还是“赠与”?



庄先生前段时间被父母告上了法庭,要求解除与他签订的《上海市房地产买卖合同》,并要求将登记在庄先生名下的33%的产权份额,恢复登记至父母名下。父母提到房子是动迁安置的公房,被安置对象是父母和庄先生三人。后来,父母出资

把这套房屋购买为产权房,产权登记在父母两人名下。因为平时庄先生对父母照顾是最多的,所以父亲就将其中三分之一产权份额以房屋买卖的形式,过户到了庄先生名下,签订了《上海市房地产买卖合同》,合同只是约定了房款和过户时间,其他都是空白。

之后,小弟知道了这件事,就跑去父母那里大闹了一场,为了摆摆平,父母、庄先生和小弟一起又签订了一份《上海市房地产买卖合同》。这次的卖售人(甲方)是父母和庄先生,买受人(乙方)是父母、庄先生和

小弟,约定庄先生占33%,父母各占20%,小弟占27%的产权份额。同样,这份合同也只是约定了房款和过户时间。在起诉前,父母向庄先生发出了律师函,要求庄先生将购房款60万元支付给父母,否则将解除与庄先生签订的合同。庭审中,父母认为,他们是将房屋出售给庄先生的,庄先生应当依约支付购房款。而庄先生则认为双方是以买卖形式的赠与,名为买卖,实为赠与。

本案中,各方争议的叫焦点在于庄先生与父母签订的《上海市房地产买卖合同》目的是买卖还是赠

与。从形式上看,双方签订的合同内容确实过于简单。从合同履行来说,父母并没有提供证据证明在签订合同前对房款的支付与庄先生达成合意,而且在庄先生未支付任何房款的情况下,父母仍将房屋的三分之一产权份额过户至庄先生名下。之后,第二份《上海市房地产买卖合同》的签订,将房屋产权份额变更至父母各占20%,小弟占27%,庄先生占33%,庄先生所占产权份额基本未作改变,而父母和小弟对于这次买卖均认为是赠与。结合前后两份合同的内容和履行情况来看,两

次买卖均符合以房屋买卖合同的形式实现赠与目的之行为特点。考虑到庄先生与父母的特殊身份关系,父母认为双方成立买卖关系,依据不足。法院采纳了我方的观点,判决对父母的诉讼请求不予支持。(本案在上诉期内)

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



你讲我评

今年35岁的小肖向我求助,他的妻子正在跟他闹离婚。因为这是他的第二次婚姻,与现任妻子有一个3岁的孩子,为了让孩子有个完整的家,小肖不想离婚,希望能劝劝妻子。

小肖与妻子结婚4年,每次吵架都是因他们的父母引起。前年小肖父亲因为他们没去姐姐家过中秋节,而迁怒于妻子,批评妻子不尊重家人。妻子认为小肖没有帮自己说话,一气之下整理了衣物带着女儿住回了娘家。妻子在娘家住了整整半年,在亲戚的劝说下才和女儿一起回来。因为女儿的首饰一直在婆婆那里,妻子一直想自己保管,便让小肖跟母亲说一下,可小肖怕引起不必要的矛盾,便对妻子说首饰由谁保管都是一回事,妻子嘴上不说但心里很不乐意。不久,妻子怀孕了。偏偏这个时候,小肖母亲打电话跟亲家说起媳妇提出保管孩子首饰的事,还没好气地说,我们家的东西轮不到你女儿保管。公公也把此事跟妻子的舅舅说了。这下把妻子惹火了,对着小肖大发雷霆,小肖忍不住顺手抽了妻子一个巴掌。当天凌晨,妻子就下身不适,有先兆流产迹象。第二天赶到医院就医,胎儿保住了,医生开了保胎药,嘱咐必须卧床休息,妻子便回到娘家保胎。一周后,小肖突然接到岳母电话,说妻子的胎儿没有保住。当时小肖喝了点酒,在电话里指责岳父母没有照顾好妻子,要对流产负责。

放下电话,已略有清醒的小肖赶到医院,向岳父母赔礼道歉。妻子住院期间,小肖还是比较尽责,天天都会去医院照顾妻子。妻子出院后就在娘家休养,等妻子身体恢复差不多后,在女儿的一再要求下,妻子就回到了家里。

按理大家就此应该好好过日子了,偏偏在妻子回来的几天里,小肖因晚上应酬,连续三天每天喝醉酒很晚回家,更夸张的是,第四天竟因醉酒在车里过夜。当天晚上妻子对小肖发火,谁知小肖不但不认识自己的过错,竟伸出巴掌轮番抽了妻子两个耳光。打完妻子,还怒气冲冲地打电话给岳母,让她把女儿接回去,接着又跟自己的父母打电话。父母接完电话就立马赶了过来,一进门就对媳妇说:不要再闹了,肚子里的孩子已经闹没了。媳妇十分委屈,孩子明明是被你儿子打了才没有的,于是不顾众人相劝,就把女儿带回家,再也没有回来。一个月后,丈夫接到了妻子的离婚起诉。

在与小肖妻子的通话中,我了解到妻子对小肖颇有怨言,经过我的劝

说,她愿意给丈夫一个机会,孩子的首饰她也不计较了,看来妻子还是通情达理的。但小肖始终没有认识到自己的错误,一是对打人之事,他辩解当时火气太大,妻子怀孕时打了一下,并没有打肚子。我批评他,打人不仅犯法,而且对妻子是极大的伤害,都是独生子女,平时父母都舍不得骂,你两次打她,还这么轻描淡写。二是喝酒,他竟然说因为每天可以吃吃喝喝,所以喜欢这份工作,又不影响妻子。三是对家庭不负责任,不拿钱回家。小肖认为妻子有工作,她养家养孩子的钱足够了。对这样的男人,我真的无语。我批评他,前妻是因为忍受不了他的家暴、酗酒,对家庭不负责任而离他而去的,他应该吸取第一段婚姻的教训。

最后他答应好好改正错误,善待妻子,争取妻子的谅解。

人民调解员 笪璐

一语不和丈夫竟家暴怀孕妻子

【律师点评】

本次纠纷中有问题的是小肖本人,他不仅对怀孕的妻子施以暴力,还经常在外应酬、酗酒,对家庭不负责。第一次婚姻,就是因为他的这些行为导致以离婚收场,如果他依旧我行我素,一意孤行,那么迎接他的很可能是第二次婚姻的失败。希望他能如调解员调解的那样吸取第一段婚姻的教训,经营好自己的婚姻和家庭。

就本次纠纷中涉及到的家庭暴力和离婚,我们来谈一些相关的法律知识。之前也提到过,《婚姻法》中所称的“家庭暴力”,是指行为人以殴打、捆绑、残害、强行限制人身自由或者其他手段,给其家庭成员的身体、精神等方面造成一定伤害后果的行为。持续性、经常性的家庭暴力,构成虐待。虽然就目前的情况来讲,小肖两次殴打妻子尚不完全构成上述规定中的“家庭暴力”。但小肖的如此行为带给妻子的伤害却是巨大的,夫妻间应该互相忠实,互相尊重、互相帮助,互相抚养,而不是有了问题,就暴力相向。

同样,对于家庭来说,不是夫妻一方的责任和义务,是双方的,作为丈夫不能一味地将经营家庭的义务推给妻子,包括抚养子女。如果一方要求离婚,另一方不同意的,可以起诉至法院要求离婚。对于诉讼离婚来说,要求离婚的一方如果有证据证明有下列情形之一的,法院经调解无效的,应准予离婚:(一)重婚或有配偶者与他人同居的;(二)实施家庭暴力或虐待、遗弃家庭成员的;(三)有赌博、吸毒等恶习屡教不改的;(四)因感情不和分居满二年的;(五)其他导致夫妻感情破裂的情形。

蔡瑜 律师

房屋置换惹出一场官司



白先生和妻子是大学同学,毕业后一起到上海来打拼,几年后他们有了婚房。当初这套房子小两口住住还可以,如今有了宝宝,房子就显得小了。于是白先生决定把这套房子卖了,置换一套面积大一点的。千挑万选终于找到一套比较满意的房子。

白先生在看房的同时,也在着手卖自己的小房子。别看白先生的房子小,但总价低,楼层好,想要买的人还是很多的。挂牌后没多久,下家就付了定金,并与白先生签订了《上海市房地产买卖合同》。白先生拿到下家付的首付款后,觉得应该没问题了,就与上家签订了《上海市房地产买卖合同》。因为白先生的上家也是置换,对过户的日期有要求,为此双方还签订了补充协议,如果是白

先生的原因导致未能在约定的期限内完成过户的,白先生要支付给上家一定金额的违约金。

虽说这不是白先生第一次买房,但是因为当初买房时很顺利,没有出任何纰漏,所以白先生想着只要约定好了就没事。可没想到,下家出了问题,贷款迟迟批不下来,后来终于找到一个银行可以贷款了,可已过了双方约定的过户日期。这样在约定的期限内,因为下家的原因,导致房子没能完成过户。等到下家贷款批下来,白先生把房子过户给下家,再和上家去过户时,对于上家来说,白先生已违约。当时房价已大涨,为了能让上家顺利把房子过户到自己名下,白先生只能按补充协议的约定,支付给上家一笔违约金。

两边的房子都过户好了,这应该是没事了,但是下家又出了新问题,因为过户的时间晚了,银行放贷又晚了,在合同约定的期限到期两个多月后,白先生才拿

到了剩余的售房款。结果本来想用这笔钱作为购房款支付给上家的计划泡汤了。为了不违约,白先生借遍了周围所有的亲朋好友,还从银行贷了款,才东挪西凑给上家支付了购房款。而白先生因为此次置换,付了上家违约金不算,还多付了很多利息,他当然希望下家赔偿这些损失。但几次协商未果,白先生就找到我们。

作为白先生的代理人,我们根据案件情况,撰写了起诉状,并整理了证据材料,向法院提供了因下家的原因,导致过户延迟,并逾期支付房款的证据,同时还提供了由此给白先生造成损失的证据,包括已向自家支付的违约金,四处举债所付利息的相关凭证。

收到我们的证据材料后,下家终于认识到自己的问题,并在法院的主持下,与白先生达成了调解协议,支付给白先生一笔补偿款。

黄华明 律师

扫一扫,房产律师在线答疑



线上线下一体服务,为您提供便捷的房产法律咨询。

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。

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。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。

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:xfmf2013)

登记一人名下房产与儿子无关

包老伯这次真是被儿子给气死了。从小到大,因为老伴宠着,儿子就不学好,学习不好就算了,工作也不认真,成天和那些不三不四的人来往。第一次婚姻,就是因为儿子在外面瞎搞,老婆丢下孩子,离了婚。儿子一个人不可能带孩子,都是包老伯和老伴帮着照顾。如今孙子也上大学了,比儿子可强了不知道多少倍。儿子今年也五十多岁了,可成天还不务正业,去年竟然染上了赌博的恶习,欠了别人一屁股的债,这要债的

人都要到包老伯家里来了。

包老伯家里的房子是拆迁安置的公房,当时安置的是包老伯夫妇和儿子三个人,2000年,包老伯出钱把这套房买成了产权房,产权登记在包老伯一人名下。当时手续是包老伯去办的,儿子刚好问包老伯借钱,包老伯就让儿子在职工家庭购买公有住房协议书上签了字。当时上海的房价还没有这么高,儿子当时说,只要不让他出钱,写谁的名字都可以。现在儿子在外面欠了钱,房价也

今非昔比,他就打起了房子的主意,竟然和包老伯说,他是这套房屋的被安置对象,这套房他也有份的,让包老伯按市场价的三分之一给他折价款,否则就去打官司。

白青听律师对他遇到的问题进行了法律分析,当初包老伯是在征得该房屋的共同居住人一致同意的情况下,出资将该房屋购买为产权房,且产权登记在包老伯一人名下,那么该房屋的产权就与儿子无关。

本报记者 江跃中

