

夫妻财产被转让 合同无效获支持



法律援助故事

杜先生的父母共育三个子女，杜先生是大儿子，大学毕业后留在外地工作。杜先生的小弟从小不好学，父母的精力都用在他身上。后经人介绍，小弟结婚，有了自己的家庭。但夫妻俩虽有单位分的房子，但仍和父母住一起，吃父母的用父母的

的，还让父母帮着带孩子，自己分的房子则出租收房租。而在外地的杜先生，每季度都会给父母生活费。

几年前，父亲身体有恙，杜先生和小妹出钱请保姆照顾父母。小弟这才从父母家搬到自己的房子。后来父亲世，杜先生无意间得知，在父亲最后一次入院治疗期间，小弟竟和母亲签订了一份《上海市房地产买卖合同》，父亲将其名下的房屋过户至了小弟名下。合同中并未约定付款方式、违约责任等条款。父母婚后，单位给他们分了一套公房，父母出资将该房购为产权房，产权登记

在了母亲一人名下。知晓此事后，杜先生就同小妹去找母亲和小弟，他们承认签了买卖合同，没有付款，房子也没有交付，但依法办理了登记，签约时父母都是同意的，所以这个合同没问题。事实上，签订合同当天，父亲在住院及出院小结上写着神志均不清楚。于是，杜先生和小妹作为原告将母亲和小弟告上法庭，要求法院确认他们签订的《上海市房地产买卖合同》无效。庭审中，弟弟申请证人出庭，有证人说父母曾表示把房子给小弟，有证人说父亲生前说过在其过世后把房给小弟。

公民、法人的合法民事权益受法律保护。实施民事法律行为，行为人应当具有相应的民事行为能力，意思表示真实，不违反法律或社会公共利益等。杜先生的母亲和小弟认为双方为买卖关系，但他们签订的买卖合同未约定付款方式、违约责任等条款，有违交易常理。而且小弟承认房屋也未实际交付。按母亲和小弟提供的证人证言，可确认母亲和小弟间并没有房屋买卖的意思表示。这套房屋虽登记在母亲一人名下，但属于夫妻共同财产。即使母亲通过房屋买卖形式将房屋赠与小

弟，但他们提供的证据不足以证明父亲曾对此表示同意，故母亲对这套属于夫妻共同财产的房屋无权单独处理。杜先生和小妹要求确认合同无效的诉讼请求于法有据。最终法院采纳了我方的观点，判决支持了杜先生和小妹的诉讼请求。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师

申房律师事务所 法律咨询热线: 021-63546661

你讲我评

一次偶然邂逅，促成了两个人的婚姻。陆先生至今对与妻子小玉首次的见面记忆犹新。在一次商场推介会上，小玉不小心丢了手机，从后面走来的陆先生捡起手机，还给了小玉。之后，两人互留了联系电话，并频频外出约会。交往两个月后，双方父母见面，确定了关系，便开始紧锣密鼓筹备婚事。不过其间有一个小插曲令陆先生略有不快，就是在确定婚房时，小玉父母提出要把自己的名字加上。陆先生父母是爽快人，经协商，同意加上女方的名字，但由男方付首付，夫妻双方一起还贷。陆先生根本没想到，这段婚姻给他带来的不仅是痛苦，还是一场灾难。

按道理，新婚燕尔日子一定是很甜蜜的，但让陆先生困惑的是，婚后双方一直没有性生活。刚开始恋爱时，陆先生提出让小玉住家里，省得两边跑，小玉说不领证女方是不能住在“准婆家”的，当时陆先生还很敬佩，觉得小玉娘家家教严。领证后，小玉也执意一定要等举办婚宴后，才住在一起。婚宴当天，两人一起进了宾馆提供的婚房，小玉借口房间不干净，必须要到自己的婚房才同房。终于等到搬进了婚房，小玉却睡得很晚，整夜打游戏，根本不考虑身旁的丈夫，对丈夫提出同房的要求，更是用种种理由搪塞，最后被逼急了，就说夫妻没有感情。可怜的陆先生盼望过夫妻生活的小小要求，都无法得到满足，个中痛苦只能自己咽进肚里。因怕外人笑话羞于启齿，陆先生平时还打肿脸充胖子，对别人称他为“新郎官”“笑面迎人”。

小玉从不公开自己的经济状况，不透露每月收入，也不补贴家用。面对陆先生的询问，则以“不用你管”回答。平时她吃完饭就到房间玩电脑，走进走出目无旁人，从来不叫公婆，从来不做家务，与婚前判若两人。令陆先生惊骇不已的是，他无意中发现小玉信用卡透支，银行催款单显示已欠费10万多元。因为陆先生购买的婚房写有他与小玉两人的名字，怕小玉信用卡透支不还将影响还贷，便跟她谈及此事。谁知小玉对此不以为然，还振振有词地说道，婚内债务夫妻双方共同承担，要陆先生帮她还一半。陆先生知道小玉信用卡透支都是用在购买游戏装备上，玩一款游戏一个月就要花1万元。见妻子蛮不讲理，陆先生便把岳父母请来共同商量解决办法，并提出三点要求：妻子的信用卡不能再欠费；不能晚上睡得太晚；要有正常的夫妻生活。这三点要求对任何人来

说都是很正常的，也是夫妻间最起码的要求。可岳父母不但不支持，反而毫无理由地护着女儿，商谈自然不欢而散。之后，小玉回了娘家。陆先生本想双方冷静一下，谁知小玉竟提出离婚，还声称没有夫妻生活是因为男方有病，还污蔑陆先生在外有女人。百般委屈的陆先生找到我，向我求助。我了解一下情况，先同他的岳母通了电话，谁知岳母在电话中蛮不讲理地啰嗦了一大通，和小玉说的差不多。我问她既然女婿有病，怎么会在外玩女人呢？她一时语塞。岳母也承认婆家、女婿都好，对女儿也不错，只是女儿大了她也管不了。我建议她带女儿去进行心理治疗，小玉沉湎网络，连自己身为妻子、媳妇的责任都忘了，这是不应该的。岳母接受了我的意见。陆先生见岳母态度有所转变，也同意陪妻子先去进行心理治疗。

人民调解员 青云

【律师点评】

夫妻间的婚姻生活，需要双方共同维系，如果一方结婚后，仍然以自我为中心，不为对方考虑，这样的婚姻很难长久。希望小玉能早日从网络中抽身，回归家庭，与陆先生携手经营他们的幸福婚姻。

这里我们来谈一下，有关结婚房产证上加名字等相关法律知识。若房屋是婚前购买的，且没有银行贷款，在结婚前已支付全部房款，另一方没有参与房屋买卖，没有出资，可确定该房屋为一方的婚前个人财产。即使以后双方离婚，该房屋也不作为夫妻共同财产分割。但是，如果在婚前或婚后，将另一方也登记为产权人之一的，那么另一方对该房屋则享有权利。离婚时，即使另一方对该房屋没有出资，但因其登记为产权人之一，一般情况下也可以取得一定的产权份额。所以结婚在产权证上加名字，要慎之又慎，要考虑可能带来的法律后果。

另外，夫妻可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或部分各自所有、部分共同所有。约定应当采用书面形式。没有约定或约定不明确的，适用《婚姻法》的规定。夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产的约定，对双方具有约束力。要注意的是，夫妻在婚前或婚后所签订的一方应当对另一方忠实、不得有婚外情，如有违反，违反的一方应当支付违约金或赔偿损失的约定，目前在审判实践中，夫妻双方签有忠诚协议，一方仅以对方违反忠诚协议为由，起诉要求对方履行协议或支付违约金及赔偿损失的，人民法院不予受理。 沈巧怡 律师

承租权转让起争议 为卖房伤脑筋



律师手记

前段时间，卖房子的事让姚女士伤透脑筋。姚女士承租了本市一套公有住房，因为居住环境不太好，房子面积小，姚女士打算出售这套公屋，在他处另行购房。这是姚女士第一次出售公房，相关手续不太懂，经了解才知道，原来公房出售签订的是《上海市公有住房承租权转让合同》，买卖双方签字还不算，还要出租方同意才行。在中介的居间介绍下，姚女士与购房人林先生签订了《上海市公有住房承租权转让合同》。签约后，林先生向姚女士支付了首付款。之后，买卖双方一同前往了房屋所在地物业公司，申请开具征询表，但这个差价换房征询表并没有通过出租方的审核。

于是林先生与姚女士商量，要求姚女士作出选择，如果姚女

士选择继续交易，由林先生来想办法解决征询表的事；如果姚女士选择解除合同，则要赔偿林先生利息损失。姚女士告知自己选择解除合同，双方于是就此是按合同转让总价计算利息损失还是按林先生已付首付款计算利息有了争议。

本来姚女士想着电话里说不清楚，打算与林先生见面再谈，没想到就收到了林先生的起诉材料，要求继续履行合同。而在此时，这套房屋被列入征收范围，实际上已无法再继续履行了。林先生得知情况后，去法院办理了撤诉手续。看到这样的结果，姚女士就将自己收到的林先生支付的首付款和利息通过银行转账的形式，还给了林先生。

本以为事情就这样结束的姚女士，很快又收到了林先生的另一份起诉材料，要求解除双方签订的合同，姚女士赔偿他可得利益损失及中介的居间费。林先生的理由

是，之所以没有完成承租权的转让，是姚女士故意不配合导致。

姚女士拿着林先生的起诉材料找到我们，我们作为她的代理人，庭审中提出双方早就达成解除《上海市公有住房承租权转让合同》的合意，林先生要求赔偿可得利益损失，无法律和事实依据。依据双方签订的合同，合同需经出租方同意后才生效。事实上，该房屋的差价换房征询表未通过出租方的审核，故本案中双方签订的合同并未生效。退一步，即使合同有效，只有在姚女士违约的情况下，才承担合同约定的违约责任。本案中，双方是合意解除合同的，不存在姚女士承担违约责任的前提条件。

最终，本案在法院的主持下达成了调解协议，姚女士在一定期限内支付林先生一定金额的钱款，该钱款远低于林先生诉讼请求中主张的金额。

黄华明 律师

扫一扫，房产律师在线答疑



线上线下的法律问答

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“的哥信箱”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“xmft2013”)

邓阿婆的权利要保障

邓阿婆有一个孙子，一说起这个孙子，她就忍不住掉泪。大儿子有残疾，一直找不到老婆，后来托人介绍了一外地女子，结婚生子后，就丢下孩子走了。之后，大儿子借酒消愁，没几年，查出来肝癌晚期，很快就因病过世了。

这个孙子从小就跟着邓阿婆一起生活，邓阿婆一把屎一把尿把他抚养长大。如今，孙子大学毕业了，找了一份工作，按说应该蛮好的。前段时间，孙子谈了一个女朋友，说要结婚，

非要买套婚房。可邓阿婆哪里有钱给他们买房子呀。那个女孩就打起了邓阿婆所住的这套房子的主意，让邓阿婆把这套房子卖了，所得的售房款作首付，他们可以贷款再买一套新房子。

听上去，这个方案是可行的，但女方提出了要求，新房子的产权证上不能有邓阿婆的名字，就只写他们两个年轻人，说是写了邓阿婆的名字，怕以后有麻烦。邓阿婆经不住孙子的一再恳求，就想问问律师，怎

么做才好。

听了邓阿婆的讲述，杨晖律师对她遇到的问题进行了法律分析。当然是不建议新购的产权人仅为两位小辈，但如果邓阿婆也坚持，并且愿意承担风险的情况下，邓阿婆可以与两位小辈订立书面协议，就该房屋的产权归属、居住情况、以后的处分、分割等订立书面协议，以明确各方的权利义务。要注意的是其中一定要明确保障邓阿婆所享有的权利。

本报记者 江跃中