

房产被转让 法院诉讼还公道

法律援助故事



褚女士的父亲多年前过世，之后母亲先和褚女士的小弟一家住一起。在小弟还在世的时候，母亲和他们一家三口共同生活，关系还算不错。但小弟不久前因病过世后，小弟媳对母亲的态度就变了，前不久，竟然破天荒的因为琐事，和母亲大吵

了一架。之后，母亲就想搬回自己家住。但小儿媳不让她住，称这套房子已经是自己儿子小斌的。母亲气不过将此事告诉了褚女士，并说了一些实情。

这套房子是父亲过世前，就由公房购买为产权房，产权登记在母亲一人名下。几年前父亲已经不在了，小弟身患重病，向母亲提出他儿子小斌的公积金高，就想用房屋买卖的形式来套取公积金用来治病。母亲和孙子小斌一起去房产交易中心进行产权变更，母亲到现在一分钱房款也没有收到过。于是，褚女士

将母亲和小斌告上法庭，要求确认双方签订的《上海市房地产买卖合同》无效，房屋产权恢复至母亲名下。褚女士认为这套房产权登记虽在母亲名下，但属夫妻共同财产，父亲过世后，理应发生继承，而母亲和小斌在未征得褚女士同意的情况下，擅自签订买卖合同，侵害了褚女士的合法权益。

庭审中，小斌提出这套房屋由公房购买为产权房的钱是其父母出资的，而非祖父母用夫妻共同财产购买，所以这套房屋非祖父母的夫妻共同财产，褚女士无权继承。而且

他们一家和祖母共同生活了很长一段时间，相关房款已在共同生活中陆续支付，他是善意取得这套房屋，因此不同意褚女士的诉讼请求。

本案中这套房屋为夫妻共同财产。父亲死亡后，其生前未留遗嘱，其财产应为法定继承人共同共有。褚女士作为子女，是父亲的法定继承人之一，应为这套房屋的共有人。母亲将这套房产权转移至小斌名下时，未征得褚女士同意，属擅自处分共同财产的行为，应为无效。所以褚女士要求确认母亲与小斌签订的《上海市房地产买卖合同》无效，产

权恢复登记至母亲名下的诉请，应得到法院支持。而小斌提出的善意取得这套房屋，并在共同生活期间陆续支付房款的辩称，是没有法律和事实依据的，且与常理不符。

最终法院采纳了我方的观点，判决支持了褚女士的诉讼请求。

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

来自江苏的吕女士通过朋友介绍，认识了钱先生。钱先生曾有一段婚姻，与前妻育有一女，与前妻离婚后，女儿判给了钱先生。吕女士见钱先生忠厚老实，与女儿一起生活着实不易，便应允了这桩婚事。之后，两人顺理成章地步入婚姻殿堂，同年生了一个女儿。从结婚起，钱先生就没有正当的工作，一直闲赋在家，靠妻子做钟点工来维持家庭开支，吕女士对此没有怨言，两人的感情依旧甜蜜如初。

矛盾的起因发生在多年前，钱先生耐不住邻居鄙视的眼光，提出学驾驶找份开出租车的工作，与妻子一起养家糊口。这自然得到妻子的赞许，家中拿不出培训费，妻子还向邻居借钱。毕竟第一次开出租车，起初因为路不熟，钱赚得不多，妻子却认为丈夫是在外面玩女人，才没有把钱交给她。面对妻子无中生有的指责，钱先生很是气恼，便与妻子吵起来，蛮不讲理的妻子竟动手打钱先生耳光，钱先生还了手，两人互不相让，厮打在一起。之后，夫妻俩几乎天天吵架，吕女士甚至提出离婚，钱先生以为妻子是气话，考虑到女儿太小，没有当回事。

钱先生心情不好，加上睡眠不足，开着出租车，脑子里想心事，经常出事故，每个月都亏钱。其间，钱先生被撞两次，都造成脚髌骨折，但撞伤后妻子不出钱，也不关心照顾他。开了几年的赔本车，钱先生不想开了，让妻子陪他去公司结账，不仅押金全赔进去了，还倒贴了一些赔偿款，夫妻俩少不了又一次争吵。

他俩还有个矛盾，就是丈夫与前妻及大女儿的关系难以处理。吕女士根据上海市有关政策，户口落到了钱先生处后，对钱先生的态度就急剧恶化，每天无事生非，吵吵闹闹，还挑拨丈夫与小女儿的关系，责怪钱先生只关心大女儿，眼里没有小女儿。不懂事的小女儿对妈妈的话信以为真，不仅不理父亲，父母吵架时还联合母亲一起打骂父亲。一次，父母因琐事又吵起来，小女儿不仅不劝架，还拿小凳子砸向父亲。小女儿向着妈妈，大女儿自然向着爸爸。一次吕女士打扫好房间，让大家进出换拖鞋，结果大女儿就是不肯换，吕女士指责她，大女儿不仅不接受，还跟后母吵了起来，丈夫拉住妻子劝她不要吵，大女儿就在一旁用脚踢后母。

他们的矛盾还在于丈夫经常对妻子施暴。婚后的第一个大年夜，钱先生接到前妻的电话，让他过去一

下，吕女士说什么也不让他去，钱先生一怒之下，竟把妻子按在洗衣机上打，当时妻子有孕三个月。

纵观这对夫妻的矛盾，就在于相互不尊重。妻子的优点是勤劳、能吃苦，缺点是不能善待丈夫的前妻和女儿，而且无端猜忌。本来好端端一个家庭，在丈夫没有工作时，还能无怨无悔勤俭度日，可后来由于她自己心眼小，竟然把和睦的家庭给毁了。丈夫处理家庭矛盾的方法过于粗暴，不管妻子有身孕还照样施暴，实在是不像话。

我指出离婚不是解决矛盾唯一的方法，现在丈夫身体不好要人照顾，妻子他处无房，即使离婚也无处落脚，要知道家和万事兴，之所以到如今这个地步，就是家不和万事衰。两人经我指点，似乎有点醒悟，妻子主动拉起丈夫的手，表示回去双方磨合磨合，重新安排生活。

人民调解员 青云

【律师点评】

《婚姻法》第四条，“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。”要想两人能“执子之手，与子偕老”，遵守上述规定非常必要。本次纠纷中的吕女士如果能尊重丈夫，钱先生如果能关爱妻子，那么两人的婚姻也不会走到今天。

这里我们来讲一下，《婚姻法》中有关离婚的一些规定。《婚姻法》规定，离婚时，如一方生活困难，另一方应从其住房等个人财产中给予适当帮助。具体办法由双方协议；协议不成时，由人民法院判决。这里所称的“一方生活困难”，是指依靠个人财产和离婚时分得的财产无法维持当地基本生活水平。一方离婚后没有住处的，属于生活困难。离婚时，一方以个人财产中的住房对生活困难者进行帮助的形式，可以是房屋的居住权或者房屋的所有权。生活困难的原因多种多样，如因完全或大部分丧失劳动能力，无法继续工作，又没有固定生活来源；如残疾或患有重大疾病，无生活来源等。另外，一方必须是在离婚时存在生活困难。即这种经济帮助具有严格的时间界限，仅限于离婚之时。如果离婚时一方不存在生活困难，而离婚后才发生生活困难，另一方已无给予经济帮助的义务。还有就是另一方须具有给予帮助的经济能力。一方存在生活困难，另一方没有提供帮助所必要的经济能力，如自己的生活也存在困难，或者只能勉强维持生活，即不承担给予经济帮助的义务。

孙鸣民 律师

为要儿子房 爷爷告孙子



律师手记

小昊拿着爷爷起诉他和母亲的材料，以及父亲留给他的遗嘱找到我们。小昊从记事起，一家三口就和爷爷奶奶生活。小昊上小学时，奶奶过世，爷爷虽然一个人，但因为有他们一家三口的陪伴，感觉好很多。不幸的是，小昊的父亲因身体不适，被确诊为癌症。小昊一家把家里的主卧让给了爷爷住，老房子没有卫生间和独立的厨房。为了让父亲在有生之年能住上有独立煤卫的房子，父母决定在外购房居住。家中积蓄有限，他们只能买得起一室户的房子，无奈和爷爷分开住。

本来医生说父亲最多只能再撑半年，但在小昊和母亲的精心照料下，父亲直到去年底才离世。据母亲说，父亲在之前一直没有

提到要留遗嘱的事，在父亲最后一次去医院前，两个叔叔来家里看父亲后，父亲赶在去医院前立了这份遗嘱。立遗嘱时，父亲的身体已很虚弱，他让母亲叫了两个邻居作为见证人，见证他立遗嘱的整个过程。这份遗嘱是由父亲本人亲笔书写的，父亲因病痛的折磨，已无力气，所以上面的字写得有些歪歪扭扭，为此其中一个和父亲相熟邻居，还和父亲打趣说，他写的字还不如小学生。当时父亲只是笑笑说自己没有力气了。事后据母亲推断，估计那天两个叔叔可能和父亲说了什么，父亲才有了想法。在这份遗嘱中，父亲明确，他过世后，他所有的财产由小昊一人继承。说到这里，小昊有些哽咽，他又想起了从小到大父亲对他的呵护和关心，即使在父亲重病时，想到的也是小昊。

不论是在父亲生病时还是过世后，小昊都很挂念爷爷，经常抽

空去看爷爷，没事也会打电话问候。但让他没想到的是，这次爷爷什么都没说，就把自己告上了法庭，要求依法继承父亲名下的房子产权份额。爷爷要继承的房子就是后来父母买的二手房，产权登记在小昊一家三口名下。

作为小昊的代理人，我们在庭审中提供了小昊父亲所留的自书遗嘱，并请两位见证人出庭作证，以证明立遗嘱时的相关情况，同时还提供了小昊父亲的死亡小结，其中载明入院时，父亲神志清楚，且对答切题，由此可以证明小昊父亲在立遗嘱时是完全民事行为能力人。

看到我们提供的证据，以及在庭审中的据理力争，爷爷同意调解。最终在法院的主持下，本案原、被告达成了调解协议，确定这套房屋中属于父亲的三分之一产权份额由小昊继承。

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“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账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

这个孩子还算他们的养子吗？

何阿婆和老伴婚后一直没有生育，为这事，公公婆婆多次要求老伴和何阿婆离婚，但老伴是个好人，抵住父母的压力，和何阿婆两人过了一辈子。他在弥留之际担心的不是自己，而是何阿婆，怕自己走后，留下何阿婆一个人孤单，没人照顾。

其实，何阿婆和老伴多年前收养了一个孩子。小的时候，还看不出来什么，觉得这个小孩子只是性格有些内向，不爱说话，学习成绩不好而已，长大后问题就出来了。他有事从来不和两个老人沟通，后来还染

上了赌博的恶习，一开始是问老夫妻俩要钱，不给，就自己偷拿，后来就是明抢了。再后来，这个孩子和朋友一起盗窃，进了监狱。何阿婆和老伴去看过一次，可那个孩子还不知悔改，气得老人说要断绝与这个孩子的关系，但没办理什么手续。而老伴就在这期间过世的。孩子出狱后，找到了何阿婆，说要继承老伴的遗产。何阿婆想不通，她和老伴养这个孩子，就想着能养儿防老，但现在这个孩子不但没有赡养他们，反而惹了很多麻烦，而且他们曾说

了要断绝关系，这个孩子还算他们的养子吗？

听了何阿婆的讲述，杨舒婷律师对她遇到的问题进行了法律分析。养父母与成年养子女关系恶化、无法共同生活的，可以协议解除收养关系。不能达成协议的，可以向人民法院起诉。当事人协议解除收养关系的，应当到民政部门办理解除收养关系的登记。因为没有办理相关的解除收养关系的手续，所以何阿婆夫妇和这个孩子之间的养父母子女关系并未解除。本报记者 江跃中