

购房出意外 法院断事实

法律援助故事



冯先生看中了一套房。美中不足的是,这套房有两个抵押,一是向个人借款,二是向银行借款。中介说,因为有抵押,且上家急用钱,所以房价比市场价要便宜些,且上家承诺只要冯先生付款及时,两个抵押会注销的,不会影响冯先生过户和拿房。权衡利弊后,冯先生和上家唐先生签订了《上海市房地产买卖

合同》,对房屋买卖事项进行了约定。双方在合同中还约定了注销抵押的时间,约定如果房屋买卖中出现纠纷,违约方应承担守约方为聘请律师支付的律师费。

签约后,冯先生按约向唐先生支付了房款,并办理了剩余房款的贷款手续。其间,唐先生也注销了房屋上的抵押。本来冯先生认为只要过户了,就没问题。可在中介和冯先生多次催促下,唐先生迟迟不愿去办交易过户手续。冯先生无奈聘请律师,将唐先生告上法庭,要求唐先生继续履行双方签订的《上海市房地产买卖合同》,将房屋产权变更登记至冯先生名下,并要求

唐先生赔偿冯先生因延迟办理房屋过户登记手续的违约金和律师代理费。

庭审中,唐先生辩称该房产权虽登记在他一人名下,但属夫妻共同财产,他与冯先生签订买卖合同时,妻子不知情,现在妻子知道了,不同意他将房屋出售。唐先生还提出房屋出售是为了还债,冯先生对此明知,并蓄意压低房价。法院还根据双方申请对房屋价格进行了评估,评估公司出具估价报告。由评估结果可知双方约定的价款与评估价有约10%的差距。

冯先生与唐先生签订《上海市房地产买卖合同》时,该房登记在唐

先生一人名下,即使该房屋属于他与妻子的夫妻共同财产,根据物权公示、公信的原则,冯先生有理由相信唐先生有权处分该房屋。

关于房屋买卖价格是否合理的问题。首先,唐先生没有提供冯先生蓄意压低房价的证据。其次,双方约定的价格与评估价格虽存在约10%的差距,但仍属合理范围,不足以认定明显低于市场价。因为最主流的同类房屋比较估价,作为参照物的同类房屋之间参数上会存在一些差异。且双方签约时,该房屋上存在影响交易价格的巨额个人和银行借款抵押。因此,冯先生与唐先生签订《上海市房地产买卖合

同》,以合理价格受让该房屋,系善意第三人,该《上海市房地产买卖合同》无法律规定的无效情形。目前房屋尚未实际交付,对冯先生造成的损害难以确认。冯先生要求唐先生承担违约金、律师费等也属有约可依。

法院采纳了我方的观点,判决支持了冯先生的诉讼请求。

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

来找我调解的是四姐妹,她们分成两派,老大和老三一派,老二和老四一派。据说以前四姐妹关系很好,现在为了照顾九旬老母的事情,竟闹得水火不容。

原本母亲一直由她们四姐妹轮流照顾。去年9月,母亲被查出患有肠癌,一切都改变了。母亲出院后就住在老四家,由老四照顾她的生活起居,其他几个姐妹时常会来看望,帮忙照料。自从母亲住到老四家后,不知为何,老大总是和老四因为琐事争吵,后来甚至到了不来看望母亲的地步,只有老二还常去帮忙。

老四向我诉苦,光靠她和二姐的力量实在照顾不了母亲,若是老大和老三不愿帮忙,她提出将母亲送去养老院。老二也赞同老四的观点,还顺着老四的话数落老大和老三,指责她们没孝心。老大告诉我,无论是母亲生病前还是出院后,她都用心对待母亲。但是每次到老四家帮忙,总是会引来老四的不满,不是嫌她把电视的声音开得太响,就是责怪她切菜时声音太大吵。诸多抱怨,令老大不快,认为老四故意挑剔。老四解释,她只是为了让刚上完夜班的丈夫好好休息,才提醒老大,并没有对姐姐恶语相向。

按理她们之间并没有大事,怎会闹到水火不容?老大道出个中缘由。原来,老大曾在为母亲买菜时,被人忽悠骗去了一根项链,回家后十分懊恼,便将此事告诉家人。大家在责怪她粗心大意的同时,也深表同情,三个妹妹各自给了她300元钱,让极度沮丧的大姐十分感动。谁知事过不久因照顾母亲的事,大姐与老四发生了争吵,气头上的两人出言不逊,大姐一气之下将老四给她的钱扔了回去,老四拿了钱就走。从此两人如同陌生人,老大对母亲也不闻不问。

为了300元而置母亲于不顾,这个大姐未免也太没气度了。我问老大,不去照顾母亲是否与此300元有关?老大带着怨气振振有词称:“就是这件事。”看老大如此反应,我真是又好气又好笑。我告诉老大,姐妹之间的矛盾与照顾母亲是两码事,赡养父母是每个子女应尽的义务,不能把不照顾母亲作为姊妹赌气的借口,不管姊妹之间发生什么事,母亲只有一个,都要尽到赡养的义务。批评老大的同时,我也指出老四欠缺的地方,

既然送出去的钱,哪有重新拿回来的道理。你拿回钱的同时,不仅失去了亲情,还影响了其他姐妹关系。

听我这么一说,大姐与老四暂且没有再出声,但母亲的赡养问题还是没得到解决。此时一旁一直没有发言的老三提出,愿将母亲接回自己家照顾。姐妹们都赞同。我提出母亲随老三生活后,母亲每月养老金就交由老三处理。母亲的医药费除医保报销外,自费部分由姐妹四人一起承担,其他姐妹不用再给老三额外补贴。见大家无异议,我还提醒大家,虽然母亲随老三生活,母亲的费用也由老三掌管,但大家还是要多关心母亲,不要把母亲当包袱扔给老三了事。

我发现四姐妹中,老三老四在对待母亲的赡养问题上还是很积极的,相反作为家中长女的老大似乎不太懂道理。我毫不客气批评了大姐,俗话说“长女半个母”,大姐在家中没有起到“半个母”的作用。做老人大度量要大,要肯吃亏。此时老四起身拿出300元钱塞给大姐,并向大姐赔礼道歉。见妹妹如此主动,老大也露出笑容,四姐妹握手言和,表示今后会珍惜彼此感情,共同照顾好母亲。

人民调解员 青云

【律师点评】

骨肉亲情是上天赐予我们的礼物。我们应该珍惜。这里我们来了解一下与赡养父母有关的法律知识。父母与子女除血亲外,法律还赋予了相应的义务和权利。父母对子女有抚养教育义务;子女对父母有赡养扶助义务。父母不履行抚养义务时,未成年的或不能独立生活的子女,有要求父母给付抚养费的权利。子女不履行赡养义务时,无劳动能力的或生活困难的父母,有要求子女给付赡养费的权利。

子女作为赡养人应当使患病的老年人及时得到治疗和护理;对经济困难的老年人,应当提供医疗费用。对生活不能自理的老年人,赡养人应当承担照料责任;不能亲自照料的,可以按照老年人的意愿委托他人或者养老机构等照料。家庭成员应当关心老年人的精神需求,不得忽视、冷落老年人。与老年人分开居住的家庭成员,应当看望老人。即使本次纠纷中的母亲由老三接回自家照顾,但其他姐妹也应常看望母亲,协同老三一起照料母亲的生活起居。如果父母有足够的自有财产,生活不困难且有劳动能力,则很难要求子女给付赡养费。

孙鸣律师

母子因房诉讼 法院调解结案



律师手记

高阿婆活了大半辈子从没去过法院,而让她第一次成为被告的,竟是亲生儿子黎先生。

这话要从头说起,高阿婆和现在的老伴是再婚,黎先生是高阿婆和第一任丈夫所育之子。高阿婆的父母就她一个女儿,娘家的私房登记在她一人名下,后来这套私房拆迁,分了两套公房。在高阿婆和前夫离婚时,法院判决儿子黎先生随高阿婆一起生活,前夫按月给付抚养费,至儿子黎先生18周岁止;两套公房中的一套由高阿婆承租,另一套由前夫承租。

后高阿婆出资把她承租的公房购买成为了产权房,产权登记在高阿婆一人名下。多年前,高阿婆的膝盖不小心受了伤,身体大不如前,尤其是上下楼特别不方

便,而她住的却是高楼层。为此,高阿婆就把原来的房子出售后另购了一套一楼的房屋。去年,高阿婆和老伴决定以房养老,便将这套房子出售,所得钱款打算部分用于支付养老院的费用,部分留着以后支付医药费等。

儿子黎先生已经好久没来看高阿婆了,但他知道高阿婆将房屋出售,便找到了高阿婆。儿子黎先生的一番说辞,让高阿婆气得差点背过气。儿子提出,当初拆迁补偿时,他也是安置对象,第一套房出售时,购买第二套房时,高阿婆就承诺会在产权证上登记他们母子两个人的名字,可现在第二套房被卖了,他都不知道。他去查了才知道,原来房子也只写了高阿婆一个人的名字。黎先生认为,他在第一套房中就享有动迁安置份额,高阿婆将这套房子出售后再购买的第二套房应为两人共有,所以第二套房售房款的一半应归他所有。当天母子俩不欢而散。

没多久,黎先生将高阿婆告上法庭,要求分得一半售房款。高阿婆拿着儿子的起诉材料找到我们。我们根据案件情况调查,收集了相应的证据材料,并在庭审中提出,虽然儿子黎先生是第一套房屋的安置对象,但被拆迁的房屋是高阿婆名下的私房,且第一套房屋之后由高阿婆出资购买为产权房,产权登记在高阿婆一人名下,为其个人所有的房屋。将这套房屋出售后,再次购买的房屋仍登记在高阿婆一人名下。儿子对这两套房屋的产权登记情况都是知晓,并确认的。第二套房屋为高阿婆所有的产权房,该房屋出售的钱款应归高阿婆一人所有,与儿子黎先生无关。

本案在法院主持下,母子俩达成调解协议,高阿婆出于亲情,支付给儿子一定金额的补偿款,远少于儿子要求的一半的售房款。

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。

法谭推出免费在线法律咨询后,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公众账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

魏阿婆还能住在这套房里吗

魏阿婆的老伴多年前突发心脏病过世了。老伴有一套承租租房,是煤卫合用的,居住实在不方便,有了别的房子后,这套公房之前一直出租,里面只有老伴一个人的户口。老伴的身体很好,根本没想到会突然走了,而这套公房也一直说要动迁,家里人也没想那么

多。老伴走了以后,魏阿婆又一病不起,因此这套公房的承租人仍是老伴,一直没有变更过。如今这套公房被纳入了征收范围,本来魏阿婆一家觉得反正都是自家的房子,应该没什么问题,可是物业公司却说这套公房因为承租人死亡了,又没有户口在里面,是要被收

回的。听了魏阿婆的讲述,杨晔律师对她遇到的问题进行了法律分析。居住房屋承租人死亡的,其生前无共同居住人的,其生前有本市常住户口的配偶和直系亲属的,可以继续履行租赁合同。

江跃中