

房价涨起来 弟弟反悔了

法律援助故事



多年前,冯先生弟媳家拆迁,弟弟、弟媳共分了两套房,他们打算把其中一套卖了去炒股。冯先生知道后,就和弟弟、弟媳商量,要买这套房子自住。然后就在这套房屋的价格上又加了5万元后,冯先生通过银行转账将房款给了弟媳。弟弟、弟媳

拿到房子后,就直接是由冯先生办理了入住手续。因为是至亲,所以双方连个合同也没有写,冯先生付了房款,弟媳也没有给他写欠条。在老婆的一再要求下,冯先生去找弟弟、弟媳,他们便给冯先生写了一份情况说明,内容为:由冯先生全额出资购得这套房屋,弟弟、弟媳确定这套房屋产权永久归冯先生所有,如有反悔,愿意承担法律责任。有了这份情况说明,老婆那里有了交待,但冯先生从来没想到这份情况说明会上用场。

几年前,这套房屋可以办理产

权证时,弟媳去办了产权证,费用都是冯先生付的,产权证办好,也是冯先生去领的。可如今房价今非昔比,而房子也符合了过户的条件,但弟弟、弟媳却说当初冯先生转账的钱是借款,冯先生入住房子后,利息和租金相抵了。另外,那份情况说明并非自愿书写的,是父母要求的,而且他们一直要求冯先生补足市场价后才签订买卖合同,冯先生没有补过一分钱,因此,双方的买卖关系不成立。冯先生无奈之下,将弟弟、弟媳诉至法院,要求他们继续履行房屋买卖合同,并配合将房屋产权变

更登记至冯先生名下。

当事人订立合同,有书面形式、口头形式和其他形式。依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。当事人应依照约定履行自己的义务,不得擅自变更或解除合同。本案中,所涉的这套房屋已由弟弟、弟媳交付给冯先生,冯先生支付的价款略高于拆迁安置房屋的价格,弟弟、弟媳又出具情况说明,明确表示这套房屋由冯先生全额出资购得,产权证长期由冯先生保管。这些事实及证据足以证明双方的房屋买卖关

系成立,冯先生也按约履行支付房款的义务。关于弟弟、弟媳所谓的借贷关系的说法,并没有证据证明,不应得到法院的采信。相反,冯先生的诉讼请求是有法律和事实依据的。

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

小玲是四川人,小贾是上海人,他们是在广东打工时认识的,当初只是谈得来,也没有往深处交往。之后,小玲离开广东到上海打工时,无意中翻到小贾的电话,便主动与小贾联系。小玲的突然来电,令小贾很是惊喜,就这样两人好上了。小贾也随同回到上海,并找了份工作,两人在外租了一间房同居。小贾的工作需要出海,经常不在家,但小别赛新婚让小两口的日子过得甜甜蜜蜜。

起初小贾父母对这桩婚事很反对,认为小玲家在四川太远,但见小贾执意要娶小玲,也就算了,婚礼也没通知小玲父母,彩礼自然也没出。好在小玲不计较。就这样,婚后她住到婆家。结婚之初,小夫妻感情很好,小贾出海每天都会打电话给妻子,小玲心疼电话费,让小贾不要多打电话,但他仍天天不落。

不久,小贾单位裁员,他被分配到离家较远的国有企业上班,一周只能回家一次,平时住单位宿舍。小贾上班没多久,小玲发现他有了变化,一是电话常打不通;二是原本每周回家一次的小贾,经常会借口单位加班不回家。最不能让小玲理解的是,原本小贾工资卡交给小玲保管,后借口说自己在外要花费,拿走了工资卡,一分也不拿出来。家里有孩子需抚养,丈夫又不给钱,总不能坐吃山空,小玲便托人找了份工作。而难得回家一次的小贾,脾气越来越暴躁,一次儿子玩具掉地上,他不但不帮忙捡起来,还上前就是一个耳光,打得儿子哇哇大哭。丈夫的变化令小玲十分不安。

直到一次小玲在小贾手机上,看到他与一陌生女子亲昵相偎的照片后,才恍然大悟。愤怒不已的小玲设法打听到那女子的电话,当小玲跟她表明身份后,对方似乎很惊讶,声称自己并不知道小贾已婚,并表示将与他分手。而小贾也承认出轨,并告知小玲已与对方分手。

本来这事就此作罢,小玲和丈夫还是可以开始新生活的。然而面对曾经出轨的丈夫,小玲对婚姻失去了安全感,整天闹着要在房产证上加名字,两人的婚姻又一次出现裂痕。原来当初婚后买房时,小玲也拿出了两万多。丈夫没有出轨前,小玲也没将房产证加名字的事放在心上。对于小玲房产证上加名字的要求,小贾起初是同意的,后来两人关系恶化后便一拖再拖。小玲为此事一直吵架,脾气倔强的小贾硬是不让加。不甘罢休的小玲转而去小贾的舅舅,并把小贾出轨的事添油加醋告诉舅舅,很快事情在亲友间传遍了。这令极要面子的小

贾恼羞成怒,回到家对着小玲就是一顿臭打,直到警察上门才住手。

今年九月儿子要上小学了,小玲竟提出如果房产证上不再加自己名字,就不让小孩上学,还天天带着孩子去丈夫单位集体宿舍吵闹,闹得沸沸扬扬。倔强的小贾铁了心对小玲的要求执意不允。见丈夫执意不肯在房产证上加名字,小玲便提出离婚,于是小贾带着小玲找到我。

听了他俩的诉说,我首先批评小贾不该“婚外恋”,正因为“婚外恋”,才有了妻子的心结,他不仅不去劝慰妻子,而且家暴。同时,我还严厉地批评小玲的无知、无理、无法。我问小玲房子重要还是婚姻重要?丈夫既然已改过自新,就该好好过日子。她不该以不让孩子读书为要挟,逼丈夫在房产证上加名字,不能因为大人的纠纷误了孩子的教育。听了我的劝说,两人都有所醒悟,脸上露出悔意。

人民调解员 青云

【律师点评】

婚外恋后遗症

俗话说“一个巴掌拍不响”,本次纠纷这对夫妻的关系从亲密走向冰点,一开始是丈夫的婚外情,而之后就是妻子小玲的咄咄相逼。调解员指出了他们两个各自存在的问题,在此基础上加以劝说,夫妻俩才认识到自己错在哪里。这对夫妻毕竟是有感情的,希望他们能向前看,和好如初。

《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)其他应当归共同所有的财产。本次纠纷中这套房子如果是小贾和小玲在婚姻存续期间用夫妻共同财产购买的,即使产权证登记在小贾一人名下,也属夫妻共同财产。

现实中,属于夫妻共同财产的房屋因为种种原因只登记在夫妻一方名下的事例并不少见,如果说登记为权利人一方不愿意将配偶登记为产权人的,难道说只有以离婚相逼吗?答案是否定的。不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力。房屋产权证登记在夫或妻一方名下,并不必然认定为夫妻共有财产,且登记权利人可基于不动产登记公示效力进行相应交易,而未登记权利人的合法权利难以有效保障。故未登记为权利人的夫或妻一方是有请求确认为共有权利人并办理权利登记的现实需求,该诉请具有可诉性,人民法院应该予以受理。也就是说,未登记权利人的一方可以起诉至法院,要求确定为房屋的共有权利人。

连娜 律师

装修遇到“极品”装修公司

律师手记

包先生和妻子太忙,父母又在外地,新房买好后装修的事让他们头疼。包先生一朋友知道后,称认识一装修公司,活不错,价钱也公道。包先生觉得朋友介绍的,总比外面找的靠谱,就和装修公司的负责人见了面,且朋友也说他盯着,让包先生放心。

这样包先生和妻子做起了甩手掌柜,把家里钥匙给了这位负责人后就不管了。当时双方也就说了一个大约的总价,并没有签订什么合同,包先生先是一个预付款,装修公司的负责人说他会控制总额的,总之一定会装修的让包先生满意。

结果包先生钱没少付,等装修好住了进去后,到处漏水。包先生再和介绍的朋友联系,朋友也没办法,就让他去找装修公司,装

修公司的人也来修过几次,可修了漏,漏了修,就没有修好过。后来,装修公司又找了一个包工头,说这个人做防水的,一定没问题,三方还签订了协议,约定由包工头对房屋屋顶漏水部分作维修,保证在期限前及今后十年不再漏水;包先生结清装修公司的21万元,先付3万元,余款18万元作押金,如果在期限前屋顶不再漏水,包先生在一定日期前一次性付清。之后,包先生按约付了3万元,因为房子一直还在漏水,而且有个懂装修的朋友看了包先生家的装修后,认为包先生肯定被坑了,装修根本不值这个钱。可没想到的是,包先生还没有动作,装修公司就将包先生告上法庭,要求他按协议约定支付装修尾款18万元,及相应的利息。

包先生拿着收到的起诉状材料找到我们,作为他的代理人,我们在庭审提出要求评估装修价值,并对房屋漏水进行鉴定。经法院

委托有资质的公司对房屋漏水进行了司法鉴定。该公司出具司法鉴定意见书,结论为房屋的很多部位存在漏水损坏现象,而这些渗漏主要是装修中存在的缺陷引起的。对于我们提出的评估装修价值的申请,法院没有允许。

庭审中,我们提出三方协议虽然只是写明了屋顶,实则是针对全屋的装修,并不特指屋顶。而且装修公司在整个装修过程中,连基本的施工方案等都没有,存在种种不规范问题,相关收费也是没有任何依据的乱收费。

然而一审法院却单纯只看三方协议,判决包先生支付装修款18万元,及相应的利息。之后,包先生委托我们就本案提起上诉。

在二审法院的主持下,包先生和装修公司达成了调解协议,包先生分期向装修公司支付一定金额的装修款(金额小于一审法院判决的金额)。

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”)

怎样才能把逆子赶出家门

高老伯和老伴住的是使用权房,是单位在他们婚后分的。前几年就听说要动迁,但未见有任何迹象。老伴去年因病过世后,高老伯生了场大病。等身体恢复得差不多后,老家的侄子来上海看望他。老人想叶落归根,虽说在上海住了大半辈子,高老伯不可能回老家住,就想着有生之年回老家看一看。这样高老伯就和侄子去老家住了段时间。

让高老伯没想到的是,自己前脚刚从家出去,儿子后脚

就搬了进来。这个儿子是高老伯的心病,从小不学好。等高老伯从老家回来,看到儿子把房子弄得一塌糊涂,当时就快气背过去了。而且儿子还说,这个房子不是高老伯的,承租人是他妈,让高老伯去老家住,这个房子归他。原来,这套公房的承租人是高老伯的老伴,老伴走后,高老伯并没有去变更承租人。如今高老伯就想通过法院,把儿子赶出去。

听了高老伯的讲述,马海燕律师对他遇到的问题进行了

法律分析。公房承租人死亡后,同住人的一起诉,要求确认实际居住人为非同住人,并主张迁让纠纷,在新承租人尚未确定前,法院通常不会受理此类诉讼,已经受理的,也会裁定驳回。

建议高老伯在公房承租人即其配偶死亡后,依法申请要求变更为承租人,由公房管理部门或其委托的物业管理部

作为出租人确定他为新的承租

人后,再行主张权利。

江跃中