

市井法案

老来伴婚姻遭遇小辈“逼离”

曾文钦

这天,周婆婆突然接到了继女小胡打来的电话:“我爸说了,他要和你离婚,改天咱们就去办。”电话这头,周婆婆非常难受,本想找个别伴安度晚年,不料尽添堵。

周婆婆早年丧夫,退休后便到老年大学学绘画,认识了班上的老胡,2007年结为夫妇。但两年后,老胡的身体状况下降,去年5月甚至接到了病危通知单。看病吃药都要钱,可老胡的存折都由小胡保管,有时医药费没了,让小胡垫些,她也不太积极。周婆婆只好用自己的钱先交上,可她的退休金也不高,为了给老伴治病,她已向别人借了2万多元。

老胡病情加重后,小胡数次回家吵闹,要父亲将继母赶走。无奈之下,周婆婆只好搬出去。去年9月,老胡经不住小胡的软硬兼施,立下一份遗嘱,声明去世后,自己名下的一套婚前购买的房产归小胡所有。

没想到小胡拿到遗嘱仍不满足,两个月后又打来电话说父亲老胡提出要离婚,让周婆婆

一同办理。虽然小胡答应离婚后把周婆婆借的2万元医药费还给她,但声明父亲的钱周婆婆一分也别想拿到。那么,小胡逼着父亲立下的遗嘱是否有效?遗嘱中的这套房子周婆婆是否有权主张?老胡的遗产周婆婆是否享有份额?

【律师意见】

上海欧瑞腾律师事务所 马骏、王常栋律师

如果老胡确实是在小胡的胁迫、威胁的情况下写了遗嘱,遗嘱内容并非老胡的真实意思。根据继承法第二十二条的规定这样的遗嘱无效。但是,本案周婆婆很难据此主张该份遗嘱无效。原因在于法律上规定的威胁、胁迫情形有严格的界定,在形式上通常要有暴力情形,在威胁、胁迫的程度上要求达到立遗嘱人丧失或者不能自由行使自己权利的程度。就本案情况来看,小胡的“软硬兼施”可能难以达到上述程度。退一步讲,就算到了上面的可以被法院采纳的程度,作为周婆婆来讲也很难取得

律师手记

卖房先通知承租人

郭 韧

今年元旦,我突然接到了一通电话,对方急切地说:“郭律师,我被人告了,该怎么办呐!”原来,对方称自己姓李,在浦东有一套闲置的房屋,出租给了来沪工作的大学毕业生小陈,租赁合同是2013年12月到期。

去年底,李先生因做生意资金紧张,就以220万元的价格将房子卖给了张女士,并签下房屋买卖合同。不料小陈得知后气呼呼地拿着租赁合同找到李先生:“我是承租人,你不经过我同意就卖房,我可以向法院起诉你买卖合同无效知道吗?”听小陈这么一说,李先生有些慌了,急忙找张女士商量。可张女士一听,该房原来另有人租,也急了,更以李先生违约为由,要他赔钱。

我在电话这头向他解释,这套房子目前已出租,而且没到期,你在出售房屋之前应当通知小陈你要卖房,并要告知房价在220万元左右,让他回复是否愿意购买,因为小陈有“优先购买权”。你现在没告诉他就卖了房子,肯定是不对的。

“那是不是小陈一旦起诉,法院就会判买卖合同无效呢?”李先生又问。我的答案是肯定

的。但基于小陈目前还没有起诉,他又刚毕业,应该没有能力支付这高昂的房价。所以在他没起诉前,买卖合同依然有效。

虽然小陈目前还没有起诉,但租赁合同还没到期,小陈还是有权继续承租的,根据法律规定的“买卖不破租赁”原则,即租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。即使房子换了主人,小陈还是可以继续租房,租金的数额、租赁期限不变,只是租金变由张女士收取。为此,第二天我就给小陈打了电话,告诉他,如果他起诉房屋买卖合同无效,那么他就要以220万元买那套房子,否则要承担违约责任;如果不起诉,还是能继续按原租赁合同租房。听我这么一说,小陈显然明白自己的经济能力,也觉得李先生卖房没有对自己造成太大的损失,最终没有起诉。

所以,大家在出售已经出租的未到期的房屋一定要记得提前通知承租人,明确他是否放弃购买,防止买卖合同签订后承租人以“优先购买权”为由起诉合同无效。大家签订房屋买卖合同最好先找专业人士咨询,以避免产生法律纠纷。

生活多棱镜

我是外地游客呀!
我是新手
您指路

都不认识路

绘画 陈明

致读者

东方法治文化研究中心与纪实频道共同推出《我要找律师》节目,节目每周一至周六19:30首播。现向全市优秀律师征集已结案的案件或当事人的法律咨询,节目组将对案件进行跟踪报道。参与节目不收取任何费用。详情请登录www.fa365.cn。报名电话:50135895,邮箱:anli@fa365.cn。

法官说法

信用卡被“无密扣款”了

潘巳申

胡先生通过一家计算机技术公司向宾馆预订一间客房,按照单价和入住天数,签署订单约定了退房时向前台支付房费共计3000元。计算机技术公司告知胡先生,客房的订单一经确认预订成功后既不能取消,也不能更改,即便没有住满约定的天数,也得按照订单付费。然后,胡先生用自己的一张设定了消费密码的某银行信用卡作了担保。约定入住的当天中午,胡先生给计算机技术公司打去电话,要求取消这张订单。公司随即告诉胡先生说,宾馆不同意取消订单,并再次强调如果不入住仍得支付约定的房费。胡先生接着又给银行打电话说,这张信用卡仅作担保,如果以后商家要从里面扣划房费,应予拒付。但是,银行没有采纳胡先生这一要求。一周后,银行以“预授权确认”的名义,从胡先生这张信用卡里扣划了全部房费。胡先生坚决不同意扣划,经过交涉虽然房费暂时作了延期支付的处理,但最终还

是由胡先生付出了3000元房费,另加150元的利息与滞纳金。胡先生为此以财产损害赔偿为由与银行、公司打起了官司。一审判决后,又到市二中院打了二审。

二审审判长、该院副院长高长久高级法官分析了这起案件。他说:双方各自对这起案件的认识分歧主要有两点。首先,银行与公司在胡先生未输密码的情况下扣划他的信用卡资金,通常称为“无密扣款”,是否存在过错?回答是有过错的。理由之一,胡先生在申领这张信用卡时与银行明确约定“消费使用密码”,因此银行与公司进行信用卡扣款必须遵循这一约定。理由之二,预订客房时胡先生将信用卡作为担保,并将卡号、身份证号码、校验码等资料都告诉了公司,这一系列行为只能说明胡先生同意以信用卡作担保,并非由此即授权银行和公司可以无密扣款。理由之三,银行以“预授权确认”的名义进行无密扣款纯属张冠李戴,尽

管预授权确认可以无密扣款,然本案的事实并非预授权业务。理由之四,即便银行与有些特约商户的业务实行无密扣款,但如与信用卡持卡人原先约定的“消费凭密码”冲突时,应当事先告知持卡人。理由择要如上,可见银行与公司的无密扣款存在过错。第二,无密扣款是否造成了胡先生的损失?损失的金额有多少?尽管本案中的无密扣款与胡先生应当偿付订单约定的房费是两个法律关系,尽管公司与银行无密扣款有过错,但扣划这笔资金毕竟是用于清偿一笔双方约定的,且以信用卡担保的债务。扣划款项中的3000元房费原本就是胡先生以信用卡作担保的,出于诉讼经济的考虑在本案中一并处理也无不当,因此可以不计入胡先生的损失。在信用卡担保法律关系的前提下,无密扣款给胡先生造成的实际损失是超出担保部分的150元。基于以上理由,市二中院终审判决银行返还胡先生150元,公司承担连带责任。该院还向有关单位与管理部门发了司法建议书,要求完善、规范相关的工作环节,以保障金融消费者的知情权,均得到了积极地回应。

上海市申房律师事务所

“东方大律师”节目总法律顾问

孙洪林主任

以案说法

0919941102861
090897110125

问:我女儿不到一岁的时候,我丈夫去世了。我含辛茹苦将女儿抚养成人,女儿后来也成家生了女儿,每个月都给我补助生活费。但是我女儿几年前因尿毒症也不幸去世了,我现在生活十分困难,可以要求外孙女付赡养费吗?

孙主任:有负担能力的祖父母、外祖父母,对于父母已经死亡或父母无力抚养的未成年的孙子女、外孙子女,有抚养的义务。有负担能力的孙子女、外孙子女,对于子女已经死亡或子女无力赡养的祖父母、外祖父母,有赡养的义务。

法律热线: 021-63546661

天目西路218号嘉里不夜城2座3101室

上海欧瑞腾律师事务所

婚姻房产专业律师团队

马骏 合伙人 律师

13101200610032026
23101201010398670

律师格言:法律是一切人类智慧的结晶 我将为你打开这扇智慧之门

房产问答:问:婚前双方共同出资购房,房产证仅登记一方的名字,离婚时,房屋如何分割?

答:应视为房产证登记一方方向另一方借款。离婚时,另一方可以主张成立债权债务关系,要求对方偿还其婚前为购房而出资的同等金额。如果房屋升值,另一方无权要求按目前的市场价进行分割。

婚姻问答:问:夫妻之间的财产约定对第三人有何约束力吗?

答:为了维护交易安全和第三人的利益,夫妻对财产约定归各自所有的,夫妻一方对外所付的债务,只有在第三人明知的情况下,才对第三人具有约束力。

马律师预约咨询热线

021-56380187、56383005

地址:花园路16号嘉和国际大厦17楼(近虹口足球场)

★优秀律师·律师事务所信息快报★

房地产专业律师团

郑健主任·资深律师

13101199810763080
09047108832

上海市第九届律师代表大会代表·律师事务所负责人

★专长:各类房地产·动迁安置·确权·继承·析产·买卖·租赁

公益咨询: 021-51712901

主任热线: 13918935558

上海敏诚善律师事务所

(斜土路1223号8楼,地铁4号线近大桥路出口)

资深专业律师团

蔡建·首席律师

3101200510391234
0920051103252

★专长:各类房产·建筑工程·动迁·公司·婚姻继承·重大案件诉讼·疑难执行

咨询: 021-32070807 (工作时间)

手机: 13818527711

网址: www.caajian999.com

地址: 长宁路855号亨通国际大厦19楼B/C座(中山公园对面)

房地产、建筑工程律师团

首席律师 贾献伟

090407108832
0920011104211

咨询电话: 021-61028489

预约热线: 18601699888

地址: 汉口路400号华盛大厦808室(近南京东路地铁站4号口)

电子信箱: jxwlwyer@163.com

东方大律师

24小时法律服务热线

16841764

本版面优秀律师/律所

宣传报名电话

021-34010983