

动迁安置房买卖合同有效

年近八旬的吴老伯终于获得房屋产权



法援故事

吴老伯是一位年近八旬的老人,早年丧偶的他独自一人拉扯大几个孩子,看到孩子们都成家立室,老人家也想是时候可以享享清福了。几年前,吴老伯想在郊区买一套新房养老,于是一家人就开始四处看房。

通过朋友的介绍,吴老伯认识了想要卖房的张先生。张先生家遇到拆迁,分得了三套动迁安置房,想将其中的一套A房屋出售。双方一拍即合,很快达成买卖意向,于是吴老伯与张先生就A房屋签订了《房屋转让协议》,约定,由吴老伯向

张先生购买A房屋,总房款为人民币60万元整,房款于协议签订后一次性付清,付清房款当日交房。由于A房屋是动迁安置房,根据政策规定,房子在三年内是无法过户的,碍于政策限制,当时无法及时将房子过户到吴老伯名下,因此两人在协议中约定,等到A房屋可以过户时由张先生协助吴老伯办理相关产权过户事宜。在两人签约当天,吴老伯将房款全额支付给张先生,张先生将A房屋的钥匙、产证等相关材料交给吴老伯,后吴老伯对新居进行了装修,并搬入居住。

时间一晃几年过去,吴老伯的子女提醒吴老伯房子应该已经过了限制过户时间,可以过户了。于是吴

老伯找到张先生,要求张先生与他一起去房产交易中心办理相关的过户手续。而此时,张先生看到A房屋周边其他房子房价大涨,远远高于当初他卖房子的价格,有点后悔以那么低的价钱出售给吴老伯,于是一直拒绝办理相关手续。吴老伯多次催促后,张先生称当时签订房屋转让协议的时候,房子按照政策是不能转让的,两人之间的合同违反政策规定,是无效的,所以要求收回房子,不卖给吴老伯了。

吴老伯这下可急了,多番与张先生协商均无果。这时,他来到上海市申房律师事务所,向我们寻求法律援助。

我了解了吴老伯的案情后,帮

助他分析了案件的要点。我认为,吴老伯和张先生之间签订的《房屋转让协议》是双方的真实意思表示,且没有违反法律、行政法规的强制性规定,因此该协议应当是合法有效的,合同双方均应当依照合同约定全面、严格地履行。吴老伯在签约当时已经按照合同约定付清了购房款,张先生也已依约交房。现在房子已经符合过户条件,张先生应当履行合同约定,协助吴老伯办理房屋过户手续。而张先生认为两人之间的合同是无效的这种说法并没有法律依据。

由于吴老伯年事已高,身体状况也并不好,此次购房已经花费了他大半生的积蓄,因此我们申房所决定为老人家提供免费代理服务,

帮助老人家通过法律途径将A房屋的产权要回来。此后,我接受了吴老伯的委托,作为吴老伯的代理人代理了吴老伯诉张先生房屋买卖纠纷案件,积极为当事人调查取证,完成各项代理工作。最后,法院支持了吴老伯的诉讼请求,判决他与张先生签订的《房屋转让协议》有效,并由张先生配合他进行产权过户手续。不久后,吴老伯终于如愿以偿地拿到了写有自己名字的房产证。看到老人家一扫数月阴霾,展露笑颜,我衷心地为他高兴。

《庭审实录》法律总顾问
上海市申房律师事务所主任
孙洪林
法律咨询热线:63546661

一枚硬币定生死



检察官说法

在一件事情难以抉择的情况下,人们往往选择抛硬币。而本案中的赵某,正是用这种方式来决定是否杀人。

2013年12月2日21时许,我市黄浦区某男青年赵某在家中通过抛硬币的方式决定将其年过九旬的老祖母杀死。赵某先是用沾了水的毛巾从背后勒住祖母的脖子,不顾老太太大声呼救,拼命挣扎,死死勒住,直至其舌头微微外露,双手下垂。随后,赵某在房间里整理物品,并欲拨打110自首。忽然间,听见祖母的喘息声,知道她还没死,便拿了根电源线,在祖母脖子上绕了两圈用力勒紧,直至其左耳鲜血流下才罢手。紧接着赵某又继续整理物品,不久,又走到祖母身边试探其是否已死亡,为保证万无一失,又取了条毛巾按住其口鼻,直至其彻底气绝身亡。随后,赵某又拨通了110自首,并对自己的罪行供认不讳,并表示“一点不后悔,只求速死”。

警方通过深入调查了解到,赵某父母在其两岁时离异,其与父亲及祖母一起生活了19年。赵某从小乖巧懂事,对祖母照顾备至。后来,赵某听闻父母离异是因奶奶而起,便在其幼小的心灵里留下阴影,这种怨恨与日俱增。赵某父亲去世后,祖孙二人仅靠祖母微薄的退休金生活,所以照顾祖母的担子就落在赵某一身上。成天侍奉这样一位唠叨、固执的高龄老太太,赵某身心疲惫,越来越自闭,悲观厌世的情绪渐渐产生,并多次想到自杀。且赵某唯一的乐趣就是玩玩电脑游戏,祖母对此颇为不满,批评不止,祖孙矛盾加深。祖母还将自己退休金的银行卡收了回去,并向居委会反映赵某“不听话”。本来就身心疲惫、悲观厌世的赵某,自尊心受到极大伤害。因此,案发当日,他找来一枚硬币,抛出了一条不归路。

目前,相关检察院以故意杀人罪向法院提起公诉。关于赵某的罪行究竟该如何分析及佐证,我们从主观和客观角度来分析:

首先,从犯罪嫌疑人赵某的主观故意上来看,根据他自己的供述,

在多年照顾祖母的时间里,其压力颇大,与祖母积怨至深,争执不止,且把父母离异的原因归咎于祖母。赵某的供述也得到了其邻居、长辈的证言予以佐证。且在案发前,赵某曾有“要手刃她”、“以前她怎么对我母亲的,我也要怎么对她”之类的言语。这足见犯罪嫌疑人赵某具有非法剥夺他人生命权利的主观故意。

其次,从犯罪嫌疑人赵某的客观行为来看,赵某到案后对其先后毛巾勒颈、电线勒颈以及毛巾捂闷口鼻致其祖母死亡经过的供述,完全符合尸检报告的表述、现场发现的物证、遗留物品的DNA鉴定及现场勘验结果。据此,可以认定犯罪嫌疑人的供述真实可信,其采用勒颈、捂闷口鼻的方式致被害人死亡,具有非法剥夺他人生命的客观行为。

综上所述,现有证据能够证明,犯罪嫌疑人赵某在主观上明知其行为会导致被害人死亡,客观上又先后多次积极追求该结果的发生,最终导致了被害人的死亡。根据定罪主客观相统一的原则,犯罪嫌疑人赵某应以故意杀人罪定罪量刑。

同时,经过精神鉴定,赵某被确定患有抑郁症,对本案具有限定刑事责任能力,那么,是否要其承担刑事责任?所谓“刑事责任能力”是指行为人构成犯罪和承担刑事责任所必须具备的刑法意义上辨认和控制自己行为的能力,不具备刑事责任能力者即使实施了客观上危害社会的行为,也不能成为犯罪主体,不能追究刑事责任;刑事责任能力减弱者,其刑事责任也要相应地适当减轻。

本案中的赵某虽被鉴定患有抑郁症,但并不表示他不承担刑事责任。按照《中华人民共和国刑法》的规定,精神病人只有在“不能辨认或者不能控制自己的行为”时造成的伤害,才不用承担刑事责任;尚未完全丧失辨认或控制自己行为能力的精神病人犯罪的,可以从轻或减轻处罚。所以,对于赵某的量刑必须依据刑法的规定来进行。另外,我们要考虑到,犯罪嫌疑人赵某自动投案并如实供述自己的罪行,系自首,根据我国刑法的规定,也是可以从轻或减轻处罚的。

简参媛

(本文由上海电视台法治天地频道提供)

谁才是房屋真正所有人?



市井法案

2003年林峰的表哥安欣在上海购买了一套产权房,但是因为他当时不在上海,于是两人约定房产证做成林峰的名字。2004年9月林峰的另一亲戚廖成以自己另一套房屋,并且附加20万元与林峰名下的这套房屋置换。2009年,廖成、林峰及安欣三人共同签署了一份《关于家庭财产信托的确认协议》,协议约定上述房屋的产证登记人为林峰,实际产权人为廖成,双方同意适当时办理过户手续。

现在,廖成认为时机已经成熟,希望林峰协助自己办理过户,但是遭到了林峰的拒绝。廖成一怒之下将林峰告上了法庭。

廖成认为,房屋最初由安欣全额出资购买,只是购房时安欣不在上海,才以林峰名字登记。2004年安欣、廖成置换后,产权证原件与房屋钥匙由廖成保管,房屋的公共事业费、物业管理费等也由廖成支付。林峰仅为形式上

的权利人。林峰认为,房屋权属以产权登记为准,因此自己才是唯一的权利人,只有自己才能处置房产。

那么,该房到底属于谁?法院又会如何判决?

【律师解析】

受当前的房地产宏观调控政策等因素的影响,以他人名义买房规避国家政策的现象日益增多,房屋的登记权利人与实际权利人不一致引发的纠纷时有发生。

一般情况下基于不动产登记公信力,法律推定不动产权属证书上载明的登记人为房屋产权人。但在以他人名义购房的情况下,如果实际购房人能够提供充分的证据证明实际购房人与名义产权人不一致,且能够证明购房款由实际购房人支付,则可推翻这种法律上的推定,确认房屋的实际所有权人。

本案中,系争房屋登记在林峰名下,但房屋由安欣出资购买再由安欣与廖成置换,在廖成、林

峰和安欣共同签署的《关于家庭财产信托的确认协议》中确定该房屋实际权利人为廖成,因此能否推翻不动产登记簿的关键便是该协议是否有效。

《关于家庭财产信托的确认协议》由三人共同签署,三人均具有完全民事行为能力,对系争房屋权属作出的书面约定必定会有正确认识。故该协议系当事人的真实意思表示且与法不悖,具有法律效力。当事人应当按照约定履行自己的义务。林峰虽持有登记在其名下系争房屋房产证,但其仅是名义产权人。廖成要求林峰按协议内容主张系争房屋归自己所有,并无不当。

【法院判决】

法院判决系争房屋归廖成所有,并且要求林峰应在判决书生效之日起十五日内协助廖成将房屋的产权变更登记至廖成名下。

上海敏诚善律师事务所主任
房产专业律师 郑健
法律咨询热线:51712901

唆使未成年儿子偷盗手机

这对不称职的父母各获刑罚

本报讯(通讯员 马超 记者 袁玮)都说父母是孩子的第一任老师,可是徐汇区法院日前开庭审理的一起案件当中,父母却教自己年仅6岁的儿子偷起手机,亲手将儿子引向了歧路。最终,这对不称职的父母受到了法律的严惩。

刁某今年才26岁,平时以开黑车为生。今年3月16日,刁某及其老婆彭某带着大儿子在南站附近逛超市。在超市外的一家食品

专卖店内,刁某发现该店有前后两个出入口却只有一名营业员,而营业员的桌子上却放着一台苹果手机,开着的抽屉里还有一台手机在充电。有过盗窃前科的刁某禁不住诱惑,和老婆一起商量偷手机,最终决定让儿子来实施这一行为。

刁某进入店内假装要买东西,服务员马上热情讲解。此时,彭某带着儿子趁机进入店内。由

于小孩子顽皮,不断地跑进跑出,并没有引起别人太多的注意。过了一會兒,儿子和老婆出去了,刁某知道已经得手,便找了一个借口退了回去。经鉴定,两部手机价值5600余元。

法院经过审理后认为,刁某、彭某的行为均已构成盗窃罪,最终判决刁某有期徒刑9个月,并处罚金3000元;彭某有期徒刑8个月,缓刑1年,并处罚金3000元。

交通死亡事故寻找目击证人

本报讯 7月21日凌晨1时许,浦东机场迎宾大道出机场方向上坡道处发生一起交通死亡事故。死者为男性,体型较

胖,脚穿黄色帆布鞋,腰束黑色皮带。请案发时途经的目击者与机场警方联系。联系电话68343240,15001785832。(董敏俊)