

父亲瞒购公房 同住人应受保护

法援故事

【案情】

杨老伯和宋老太夫妻俩一共生育有一子一女,即长子杨甲和次女杨乙,杨甲成家后户口迁出,杨乙的户口一直与父母在一处。上世纪八十年代,二老居住的老房子遇动迁,老两口和女儿三人共同受配分得一套公房A房屋,承租人为杨老伯,杨乙一直与父母共同居住,照顾父母生活起居。

一直以来,杨老伯都偏爱长子,一心想把A房屋留给儿子。听别人说,公房是不能继承的,因此,杨老伯想干脆将A房屋买成产权房,然后直接过户给杨甲。于是,杨老伯和宋老太瞒着杨乙,冒用了女

儿的签名签订《职工家庭购买公有住房协议书》,并由杨老伯与相关公司签订了《上海市公有住房出售合同》,将A房屋购买成产权房。不久之后,杨老伯与杨甲签订了《上海市房地产买卖合同》,约定由杨甲以20万元的价格购买A房屋,并办理了A房屋的产权变更登记,权利人登记为杨甲,而杨甲并未实际支付房款。后来,杨甲又将自己妻子的名字加到了房产证上。

去年,杨老伯因病过世,宋老太因伤心过度,不久也离世。在料理二老的身后事时,杨乙才知道A房屋早已登记在兄嫂二人名下。杨乙认为,A房屋是当时动迁所得,自己对房子是享有利益的,父亲和哥哥的行为侵害了自己的合法权益。而杨甲则认为,房子通过合法途径办理了过户手续,现在房产证上

是谁的名字,房子就应该是谁的。兄妹俩因为房子的事情争执不下,杨乙因此起诉至法院要求确认父亲与相关公司签订的《上海市公有住房出售合同》无效,并将A房屋恢复至公有住房性质。庭审中,杨甲承认当年是他与父亲一起去办理公房买产权的手续,《职工家庭购买公有住房协议书》上杨乙的签名并非杨乙本人所签。

【评析】

公民、法人合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。根据本市相关政策的规定,购买公有住房的对象应当在住所所在地本市常住户口的公有住房承租人或年满18周岁的同住成年人。职工家庭内有多人的,应协商确定购房人,协商不成的,不办理购房手续。

本案中,杨乙为该房屋受配人,A房屋购买成产权时,其户口在该房中,符合购房同住人的条件。杨老伯在购买产权时所提交的《职工家庭购买公有住房协议书》上杨乙的签名明显与杨乙实际签名不一致,而且杨甲也承认该签名不是杨乙本人所签,因此可以认定该《职工家庭购买公有住房协议书》上的“杨乙”签章系他人冒用。杨老伯在购买A房屋时,未征得其他同住人的一致同意,所以该购房行为是无效的。

杨老伯在违法取得A房屋产权后,与杨甲签订买卖合同,将A房屋转至杨甲名下。然而,杨甲并不能提供购房的付款凭证,而基于杨老伯和杨甲的父子关系,应当认定杨老伯与杨甲之间发生的是名为买卖,实为赠与的民事法律关

系。因杨甲未支付合理对价,因此依法不构成善意取得。同样,杨甲的妻子基于其与杨甲的夫妻关系无偿取得的系争房屋产权份额,也不能对抗杨乙对A房屋的权利主张。因此,杨乙要求确认杨老伯签订的涉及A房屋的《上海市公有住房出售合同》无效,并将A房屋恢复至公有住房性质的诉讼请求,合法有据,应当得到法院的支持。

【判决】

法院支持了原告杨乙的诉讼请求,判决确认相关公司与杨老伯签订的《上海市公有住房出售合同》无效,A房屋恢复为公有房屋。《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

父母房屋过户给子女是变相赠与吗?

律师札记

随着房地产市场的不断升温,房价的高涨直接导致了房屋交易所产生的税费节节升高,尤其是通过赠与方式过户房屋所需缴纳的税费让很多老百姓望而却步。为了避免高额的税费,很多父母通过买卖的形式将房屋过户给子女,但真实的意图实际上是无偿的赠与。但是,是否只要是父母与子女签订了房屋买卖合同就能够推定为赠与呢?也不尽然。

那么,在遇到这种特殊情况的时候,就需要律师深度剖析案情,最大程度地还原事实的真相,奉行“以事实为依据,以法律为准绳”的原则来向法院作出有理有据的陈述,争取法官的采信。近期我在办理的一个案件,就是案情看似与其他同类型的案件相同,却在申请高院再审后发回重审的案例。

案情简述如下:刘老太和林老头一共生了四个子女,即林甲、林乙、林丙、林丁。上世纪八十年代,刘老太名下的一套私房动迁,共分得了四套房屋,其中两套分别给了林甲和林乙,另外两套房屋的产权一套写在刘老太的名下,一套写在了林老头的名下。2005年,林老头去世。2009年,由于刘老太年老体弱需要钱治病、养老,就想将房屋出售来换取钱款,林丁知道后找到刘老

太,表示想购买该房屋,并承诺会好好照顾刘老太,为她养老送终。刘老太相信了林丁的话,就和林丁签订了一份《房地产买卖合同》,以低于市场价的价格将其自己名下的那套房屋出售给林丁,基于母女关系将合同条款简化了,仅约定了房屋过户的日期,没有对房款的支付时间和支付方式进行约定。签订合同不久后,刘老太与林丁办理了产权过户手续。此后的两年,刘老太一直向林丁索要房款,但是林丁总是借故不付,甚至不再照顾刘老太。2011年,林丙起诉到法院要求继承林老头名下的财产,经法院调解后,所有继承人均同意林老头名下的房产由林丙继承。2012年,长期索要房款未果,刘老太无奈向法院起诉要求林丁支付购房款。

一、二审法院经审理后均认为,由于刘老太和林丁签订的《房地产买卖合同》仅约定了房价款以及过户日期,有关房屋买卖的付款期限、方式、房屋交付日期等主要条款均未作约定,而在签订合同时及过户后刘老太均居住其中,而其他子女均通过动迁或继承的方式获得了另三套房屋,所以最终认定刘老太是以买卖的形式将房屋赠与给了林丁,并未支持刘老太的诉讼请求。

二审判决后,刘老太找到了我们律师事务所,由我来承办该案高院的再审申请阶段。在仔细听取了当事人对案件事实的描述后,我分别前往该案的一、二审法院,调取了

所有案卷材料,在对所有材料进行详尽的研究后,形成了清晰的代理意见:第一,双方签订的《房地产买卖合同》是双方真实意思表示,符合法律规定,未就某些条款进行约定,并不影响合同其他条款的继续履行,且基于亲情与信赖,在转让房屋时没有对细节条款进行约定并简化了合同条款的行为也符合交易习惯以及常理;第二,刘老太在签订合同以及过户后仍继续居住在房屋内的原因就是林丁迟迟未支付购房款;第三,其他子女获得了房屋并不能当然地推断林丁作为刘老太的子女也应该获得相应的房屋;第四,在没有任何的证据可以证明双方就房屋存在赠与关系的前提下,推断是以买卖的形式实现赠与是没有法律依据的;第五,刘老太是年逾八十的老人,若将房屋买卖的行为认定为赠与,直接侵害老年人的合法权益。

高院对该案进行审查后,认为我方的再审申请符合《民事诉讼法》的有关规定,裁定指令二审法院再审本案。这个案例也给大家敲了个警钟:即便是再亲密的关系,如果涉及到钱款、房屋等财产的交易,还是要签订详尽的书面协议,对双方的权利义务予以明确约定,防止纠纷的发生。作为律师,面对案件事实存在争议、各方说法不一的情况,则要抽丝剥茧理出案件事实,赢得法官的信任和采纳。

上海市申房律师事务所律师 白青昕

父子夺房之争

你讲我评

今天来找我的是小邓母子。小邓声称最近已被父亲赶出家门,而且必须支付给父亲80万钱款,父子夺房之争方可罢休。

按理三口之家,本应当享受天伦之乐,但父亲终日沉迷赌博,好不容易盼到动迁,一家三口分得80平方两室一厅的住房,房产证上登记的名字为父母和小邓三人。搬进新居后的父亲,仍然我行我素赌性不改,母亲终于不堪忍受与父亲提出离婚。经协商,母亲净身出户,从房产证上去掉名字,且不承担儿子抚养费为条件,夫妻俩协议离婚,儿子归父亲抚养。

没了妻子的约束,父亲更加肆无忌惮终日沉迷赌博。爷爷奶奶看着孙子着实心疼,便把小邓领回家照料他的起居。因为怕儿子把家产败尽,年幼的孙子日后无处安身,爷爷便把地处市中心的一间亭子间赠与孙子,产证上只写孙子的名字。

不久,父亲因赌博债台高筑,欠下50万元巨款,遭到债主的追讨。无奈之下,父亲就动迁分得的二室一厅出售到手100万元。用其中的50万元还了赌债,40万元在郊区买了一套一室一厅的房子,房产证上写有父子俩的名字。去年父亲与一位来自江苏的中年女子相好,打算结成夫妻。怎奈该女子一定要把自己的名字加到产证上,并不允许小邓居住,方同意办理结婚手续。无情的父亲竟打起小邓市中心那间房子的主意,让小邓把市中心的房子卖了,给父亲80万元,父亲就搬离闵行行的家。小邓自然不会答应,父亲一怒之下把小邓赶出了家门。

听了小邓的哭诉,当即赶到小邓所在地的派出所,在民警的帮助下,与小邓的父亲取得了联系。我跟老邓算了一笔账:当初动迁的那套房子,按理是三口之家每人三分之一,后因小邓母亲退出,那套房子应该是父子俩各一半。出售后所得100万元,50万元被父亲还了赌债,剩下的50万元应该是小邓的。

后父亲用40万元买了闵行的住房,按理该套房应该属小邓所有,如果要分割的话,也是一人一半。父亲的女友要将名字加到产证上,那也是父亲把属于自己的名分赠与给她,她最多也只能享受四分之一的产权。至于市中心的那间房子,是爷爷赠与小邓的,产证上也只有小邓一人的名字,父亲对该房屋没有任何处理权。因此,要小邓把市中心房子卖了,并支付给父亲80万是没有道理的,把小邓赶出家门更是侵犯了小邓的合法权益。

老邓听我这么一番劝说,似乎有所醒悟,最终父子俩终于接受了我的调解方案。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本起纠纷中牵涉三套房子。两室一厅房屋房产证上原来是小邓一家三口的名字,小邓的母亲在离婚时自愿放弃对房屋所享有的份额,把名字从房产证上去掉,不动产的权属以登记为准,因此后来该房屋的所有权人就是产证上剩下的两人,即小邓和他的父亲。当年出售该套房屋时小邓年纪尚小,作为监护人的父亲应当依法履行监护职责,保护小邓的财产权益,除为被监护人的利益外,不得处理被监护人的财产。然而,小邓的父亲在未经小邓同意的情况下,为了偿还自己所欠的赌债,擅自处分共有财产,严重侵害了小邓对该房屋所享有的产权利益。

对于郊区的一室一厅,产证上仍为父子俩的名字,因此该房屋依旧为父子俩的共同财产。小邓基于所有权对这套房屋依法享有占有、使用、收益和处分的权利。父亲和其女友不允许小邓居住,甚至把他赶出家门的做法根本没有法律依据。

对于小邓的爷爷赠与小邓的亭子间,由于产证上只写了小邓一人的名字,因此该套房屋应当是小邓一人的财产,小邓的父亲对这套房子没有任何权利。他要求小邓把房子卖了索要80万的做法也是于法无据的。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林律师

线上线下

各位谭粉周末好,本周郭美美“勇夺”法谭热词榜榜首,成为最受关注的话题。这也难怪,“起底郭美美”给原本最难熬的周一增加了许多话题。但在经历了这轮“信息轰炸”后,小编现在看到“郭美美”三个字就烦,真心希望最近不要再看到她的任何消息,希望这姑娘在狱中好好改造,出来后别再这么招摇了,按照论坛的术语就是:这帖就让它沉了吧。

除了郭美美,真实版的罗密欧与朱丽叶的故事也是大家关注的另

新民法谭本周热词:“郭美美”

一个热点。一位谭粉留言说:拍电影啊?原本还以为是个感动地的故事,结果一看开头婚外恋三个字,心里只剩一句话: no zuo no die why you try? (不作死就不会死)

最后回答谭粉王女士的一个法律问题,孙女士最近正在离婚,希望咨询以下两个问题:婚前就有的动迁房,婚后该房被动迁了,动迁款属于个人财产吗?此外,王女士的丈夫和孩子也享有动迁份额,他们的份额算夫妻共同财产吗?

上海方洛律师事务所宋博律师回答说:女方动迁款是个人财产;孩子和丈夫的动迁额属于共同财产。好了,今天就聊到这里,更多精彩内容请扫描二维码,关注新民法谭微信公众号! 李一能

更多精彩内容,请关注新民晚报法治类微信公众号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)