

冒用嫂嫂签章欲夺公房承租权

叔嫂“争房大战”小叔子被判败诉



法援故事

沈女士家有一套老公房,该公房原来是由沈女士的婆婆徐老太承租。沈女士在与丈夫结婚后就将户口迁入婆家,夫妻两人与婆婆一同居住。后来,丈夫的弟弟乔先生也将户口迁入。1995年徐老太过世后,这套公房的承租人一直没有变更过。由于这套房子实在太小,故沈女士一家暂时搬出去另住别处,但她的户籍一直在该房屋中并未

迁出。

去年,沈女士偶然间得知,原来几年前,小叔子已经瞒着她到物业公司去办理了变更公房租赁户名手续,将承租人变更为乔先生自己。她了解到,乔先生当时向物业公司递交了一份申请书,写明该户内家庭成员协商一致,同意将房子租赁户名变更为乔先生,申请书上还有沈女士的签字和盖章,但她从未签署过这样的申请书吗,乔先生递交给物业公司的申请书上是冒用了她的签章。沈女士一怒之下起诉到法院,

请求法院撤销物业公司将该房屋租赁户名变更为乔先生的行为。

公民、法人的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。公有住房承租人的变更应当符合法律、法规的规定。根据相关规定,居住房屋承租人死亡的,其生前共同居住人可以继续履行租赁合同。公有居住房屋承租人死亡的,其生前的共同居住人在该承租房屋处有本市常住户口的,可以继续履行租赁合同。可以继续履行租赁合同者有多人的,应当协商确定承租人。协

商一致的,出租人应当变更承租人;协商不一致的,由出租人在可以继续履行租赁合同者中确定承租人。

本案中,沈女士和乔先生均为该公房的同住人,该房屋原承租人去世后,该房屋内的同住人应当协商确定新的承租人。乔先生在原承租人过世后,向物业公司提出了系争房屋变更租赁户名的申请,物业公司根据乔先生的申请,从形式上审查后变更了租赁户名。而在庭审中,乔先生承认了申请书上沈女士的签名和盖章并非沈女士本人所

签。因此,乔先生所提供的关于同住人协商一致的申请书并不具有真实性。而物业公司依据乔先生的申请,以该房屋内有本市常住户口的共同居住人协商一致为由,同意变更租赁户名为乔先生的行为,在程序上不符合相关法律规定。沈女士要求撤销物业公司变更公房承租人的诉讼请求得到了法院判决的支持。

《庭审实录》法律总顾问

上海市申房律师事务所主任

孙洪林

法律咨询电话 021-63546661

本周法谭热词：后悔权、泄密门、五宗罪



线上线下

各位谭粉周末好,小编和大家聊一聊本周新民法谭微信公众号有哪些话题最受关注。

先说“网购后悔权”,网上商品图片看上去“高大上”,买回家一看秒变“矮挫穷”,虽然《新消法》规定商品7天可以退货,但实际操作起来可没那么容易。新民法谭的网友大多遇到过类似的遭遇。一位网友的建议相当到位:除了明确网购“后悔权”,更应该考虑的是,如何把退货的“门槛”降下来。

再聊聊“小米泄密门”,继苹果手机被曝暗藏“后门”后,一直已追赶苹果为己任的小米也“中枪”了,被专家“抓包”存在泄密后门,可窃取用户隐私。让网友们心拔凉拔凉的:坑爹啊!还有没有靠谱的手机啦?不过另一位法谭网友的评论倒

是非常到位:早就没隐私了,都被房产中介挖光了,不差再泄这点。当个人信息泄露已经成为一种习惯,请允许小编做一个悲伤地表情。

最后来说说韩寒导演大作《后会无期》,有人在其中挑出五大法律硬伤,小编看片的时候就觉得纳闷,这又是烧房子、又是仙人跳、最后还来个抢车的,怎么最后都没个交代就结束了?提醒一下各位导演、编剧,平时多学些法律知识,拍电影时就会少一些缺憾。

今天就聊到这里,以上详细内容以及更多精彩法治咨询,都在“新民法谭”微信公众号,扫一扫下面的二维码,小编等您来聊天。李一能



手机扫一扫
精彩更多

付了房费却无法入住 “黑中介”骗走游客300万元



检察官说法

2012年,李先生通过一家中介机构预订了2张前往马尔代夫的机票,并将2万多元的宾馆住宿费用全额支付给了旅游代理公司,并签署了行程单。可在宾馆办理入住登记时,李先生却被告知根本没有预定过房间。旅行中介也联系不上。

李先生回沪后的第一件事就是四处寻找当时与他签订合同的曹小姐。但当他找到中介门店时,却已经是人去楼空。通过网络,李先生加入了一个QQ群,有将近400人的受害者同他有着相似的遭遇。

经查,犯罪嫌疑人曹某“山寨”了华新国旅的招牌吸引客户,并通过网络渠道招揽消费者,在客户与旅行社之间两头忽悠骗钱,造成游客交了钱却无法入住宾馆;旅行社出了机票却收不到票款。

承办人在办案过程中以承办检察官的真实身份加入QQ聊天群中,了解被害人情况。最后,400个被害人,在检察机关的审慎核查下,

无一遗漏。而对于犯罪金额的确定,承办人通过游客签订的行程单、银行汇款支付宝转账证明、双方在QQ上的聊天记录三者相互印证,充分说明银行汇款与合同约定之间的牵连关系,以此证明了通过网络进行交易的合同金额,最后确定了300多万元的巨额骗款。2013年12月9日,杨浦区法院判决曹某某因犯诈骗罪判处有期徒刑13年,剥夺政治权利3年,并处罚金10万元。

那么,如何正确选择旅行社,避免陷入“皮包”公司的骗局呢?首先,在咨询过程中,消费者要注重旅行社本身专业程度的考量,通过面对面的交流来判断对方是否可信。其次,在做出最终决定之前,消费者可以通过实地走访、登录工商局官方网站等方式,对该旅行社的注册情况、经营范围等进行查询,以防落入黑中介的陷阱。另外,在与旅行社签订旅游合同时,务必对条款明细,特别是格式条款进行仔细核对,及时发现对方口头承诺中的漏洞,用契约责任的约束来维护自己权益。

简参媛(本文由上海电视台法治天地频道提供)

新民法谭举办公益活动反响强烈

本报讯(记者 江跃中)上海市申房律师事务所,携手新民晚报政法部及其新民法谭微信平台,定期举办一系列社会公益活动的信息,在本报刊登后,社会反响热烈。连日来,不少读者通过电话、书信等形式,咨询相关问题,寻求法律帮助。

近日,上海市申房律师事务所主任孙洪林律师接待了一位前来求援的老人。她与前夫都是再婚家庭,结婚时夫妻俩均各自有子女。婚后,两人经常为生活琐事争吵,并且都认为对方只想着自己的孩

子,因此两人隔阂日深。终于,在十多年前,夫妻感情彻底破裂,两人离了婚。当年,老太太在婚后就将自己的户口迁入前夫承租的公房中。两人离婚时,在离婚协议中明确约定,老太太的户口仍落于该房屋中,日后如果房屋遇动迁,属于老太太的动迁利益仍归她所有。十多年后的今天,房子真的遇到动迁了,动迁协议已经签好,老太太被认定为安置对象。然而,前夫此时却反悔了,不愿意兑现当年的承诺。

老太太已患肝癌多年,需要大

笔医疗费治病,这笔动迁安置款可以说是救命钱,前夫的出尔反尔让她不知所措。六神无主之际,她在本报上看到上海市申房律师事务所每月都会为一位80周岁以上生活困难的老年人提供免费代理服务,就赶来了。

孙洪林律师非常同情老太太的遭遇,考虑到她年事已高,生活上特别困难,为了治病已经负债累累,经济拮据,因此决定接受老太太的委托,为她提供免费诉讼代理服务,安排精兵强将,依法为她讨回公道,要回属于自己的动迁安置利益。

夫妻动迁得6套房却起家庭纠纷

媳妇不让公婆拥有动迁房合理吗?



你讲我评

这次来找我调解的是一对来自安徽的再婚夫妇,两人各自都有子女。婚后,妻子随丈夫在县城生活,子女均留在农村老家。去年夫妇俩所在地均列入动迁范围,丈夫分得两套98平方米的二室一厅和一套78平方米的二室一厅住房,两套98平方米的房子分别归夫妇俩和丈夫的儿子,另一套78平方米的理归归公婆所有。但妻子只同意公婆获居住权,不能拥有所有权,所以房产证只能写自己与丈夫的名字,不能写公婆的名字。明眼人一看就明白,如果房产证上写公婆的名字,公婆百年之后就会把产权留给孙子,妻子的儿女将享受不到遗产,因为老人有权处理自己的财产。如果写夫妇俩的名字,以后属夫妇共有的遗产,自己的儿女就有权享受遗产分割。

这时妻子所在地也列入动迁范围,按照动迁政策妻子一家分得四套住房和部分现金。因为动迁均按照原有的住房分配,按理也是归各自所有。但强势的妻子却打起丈夫动迁所得房子的主意,提出自己农村的动迁房给丈夫的儿子一套,丈夫的动迁房给自己的儿子一套。就是要丈夫把本属于公婆的那套房子给自己的儿子。虽然两套房子的面积相差不多,但参照当地的房价,县城的房子每平

方米均价为7000元,农村为5000元。丈夫自然不愿意,同时认为妻子不应该分割父母所得的房产。为此两人为动迁房的分配闹得不可开交,甚至闹到离婚。

妻子拿出两份公婆不应分得房子的证明。一份是公婆在2005年亲笔写下的承诺书,一份是多名邻居签名的夫妇俩2005年已经结为夫妻的证明。原来,夫妇俩居住的地方是公婆留下的一套破旧不堪的老屋,2005年已成危房。公婆一则缺乏资金,二则体力不济,便写下承诺书,承诺老屋分为东西各一半,东块归丈夫的哥哥,西块归丈夫。兄弟俩在原地所建造的房屋各自归兄弟俩所有,老夫妻则享受居住权。因为西块面积比东块大,公婆则获有西块房屋的居住权。凭此承诺书,妻子断定公婆不能获有动迁房。

我告诉妻子:第一、结婚证明以民政部门颁发的结婚证为准,邻居所签写的证明无效。第二、公婆的承诺书是针对丈夫新建房屋的承诺。现在该房屋已经动迁,公婆也属于动迁安置范围,78平方米的二室一厅就是动迁组分配给公婆的住房,这是政府的安置房,产权证应该写公婆的名字,任何人不得侵占。同时我也对丈夫劝慰道,离婚不是解决矛盾的唯一途径。听我一番劝导夫妇俩均表示愿意接受我的调解。我给出的调解方案是夫妻俩各自动迁所得归各自所有,也不需互换房屋,也不应该侵占公婆的

房屋。最后夫妻俩愉快地接受了我的调解。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

首先,针对本起纠纷中夫妻两人的结婚证明而言,根据我国《婚姻法》第八条之规定:“要求结婚的男女双方必须亲自到婚姻登记机关进行结婚登记。符合本法规定的,予以登记,发给结婚证。取得结婚证,即确立夫妻关系。未办理结婚登记的,应当补办登记。”因此,婚姻关系的确定是以到婚姻登记机关进行结婚登记为准,由邻居签名来证明夫妇俩在2005年已经结为夫妻是没有法律依据和法律效力的。

其次,针对动迁安置房屋的分配和归属。虽然公婆曾经写下承诺书,但公婆实际居住在被拆迁的房屋中,且承诺书中也明确了他们对于房子有居住权,因此他们至少也是房屋的使用人,在房屋遇动迁后应当被安置,而实际上此次动迁中,公婆也被认定为安置对象。所以,公婆应当获得相应的动迁安置利益,此部分利益属于公婆的合法财产,其合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。同时,根据我国《老年人权益保障法》的规定,赡养人应当妥善安排老年人的住房。老年人自有的住房,子女或者其他亲属不得侵占。因而妻子无权剥夺属于公婆的动迁安置利益。

上海市申房律师事务所主任

孙洪林