

小儿子私刻印章独占家庭房产

你讲我评

一位87岁高龄老太在大儿子、大女儿的陪伴下，颤颤巍巍来到电视台，声称小儿子要赶自己出门，为此事烦恼，体重骤降十多斤。

老太生有5个孩子，2个儿子，3个女儿。1982年，老宅动迁，当时老太夫妇、小儿子和大女儿属于安置对象，分得一大一小两居室的租赁房。不久，大女儿出嫁，把户口迁到夫家。8年后，大女儿发现丈夫有外遇，因此离婚回到家中，户口也随之迁入。因为二哥一家三口加上老母亲居住拥挤，就在附近租了房住下来。去年大女儿的房东要收回房屋，一时找不到合适的住处，便回到母亲处与母亲同住一屋。这次大女儿回来遭到了小儿子的极力反对，他对妹妹不是打就是骂，还声称妹妹没有权利住在这里。老太见状批评儿子不该这样对待妹妹，谁知小

儿子振振有词地说道：这里的房子是我的，我让你们出去，你们就得出去。这时一家人才醒过神来。赶快到有关部门查询，得知此处房屋已经转为产权房，房产证上只有小儿子一个人的名字。

原来，他们动迁的安置房是租赁房。2001年小儿子曾跟父亲提出，把租赁房买成产权房，父亲考虑到今后房屋继承的问题，便委托大儿子召集所有的兄弟姐妹征求大家的意见。但每次开会，小儿子总是借故不参加，因此此事也就不了了之。不久，小儿子找到母亲，要母亲把房屋租赁证交给他，说是要去办房产证，母亲问大家是否同意，小儿子谎称大家已经同意，母亲便把自己的个人印章和房屋租赁证交给他。因为办房产证还需大妹的签字或个人印章，当小哥跟大妹索要印章时，大妹称自己没有印章。小哥便私刻了大妹的印章，偷偷办理了产证，房产证上只写了自己一个人名字。至此，小

儿子便认为自己是该房屋的唯一产权人。

为了证实母亲所说的事实，我们现场与小儿子电话连线，当小儿子得知大哥、大妹均在现场便不愿意交谈而挂断了电话。我当场指出小儿子当初办理房产证是有瑕疵的，可以请律师查实实情。根据新物权法的解释，房产所有权不是以登记名为准，而是要查实房源的来历。对老太自我保护意识薄弱，过早地处置自己的房产也感到惋惜。然后我给母亲和大哥、大妹提三个建议。第一，毕竟是手足兄弟血浓于水，大家坐下来好好协商。首先也要看到小儿子的难处，自己的儿子已经29岁，也到了谈婚论嫁的年龄，至今没有婚房。根据现有的政策可以争取申请廉租房或者经适房，以解决目前的住房困难。第二，将现有的房屋出卖，大家按照应得的份额分配。第三，如果小儿子硬是不配合，不排除用法律的武器维护合法权益。老太

连连点头准备回去好好协商。
上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

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。根据上海市关于出售公有住房的相关规定，购买公有住房的对象应当在住所所在地有本市常住户口的公有住房承租人或年满18周岁的同住成年人和符合分配住房条件的职工。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。

在这起纠纷中，老太夫妇、小儿子和大女儿当年都是该房屋的受配人，该房屋购买产权时，老太夫妇和大女儿的户口都在该房屋中，因此老太夫妇和大女儿均符合购房条件。而显然小儿子当年购买系争房屋产权的手续是存在瑕疵的。一方面，他谎称“大家已经同意”，骗取母亲的信任，拿到母亲的个人印章和

房屋租赁凭证，还私刻了大妹的印章。另一方面，从纠纷中可以看出，对于系争房屋购买产权后产证上写谁的名字，当年一家人并未协商一致，而对于产证上只写了小儿子一个人的名字这件事，作为购房对象的老太夫妇及大女儿更是毫不知情。因此，小儿子将系争房屋购买成产权房，还将房子登记在自己一人名下的行为，并未征得其他具有购房资格的同住人的一致同意，侵犯了同住人的权利。老太和大女儿可以起诉至法院要求确认小儿子与相关公司签订的《上海市公有住房出售合同》无效。

为了平息家庭纷争，平衡各方利益，柏阿姨在这次调解中，为受调者提供了切实可行的解决方案。希望本起纠纷中的小儿子能最终醒悟，毕竟，房产财产皆是空，家庭亲情最珍贵。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林

孝子弑母、坐牢蹭饭

线上线下的

各位谭粉周末好，小编来和大家聊聊本周新民法谭微信公众号哪些新闻最受关注。

公认的孝子为何会变成弑母的凶手？在这起人伦悲剧中，一向孝顺的儿子因为不堪常年照顾母亲的压力精神崩溃，最终犯下杀母大罪。面对这样的悲剧，谭粉们认为弑母固然天理不容，但养老压力却也实实在在摆在面前，特别是许多80后谭粉感觉有些后怕，10年后他们将面对2小拖4老的节奏，只希望那时社会养老体系已经完善，让这样的悲剧不再发生。

本周法谭另一个有趣的新闻

是一篇社会新闻的后续，今年4月28日一名男青年在南站北广场突然持刀劫持一名姑娘，把女孩吓得花容失色，最后一位群众没费多大力气就把男青年制服了。经过审理，男青年讲述了他的犯罪动机，居然是因为没钱吃饭，想犯些事情坐牢蹭饭。谭粉们纷纷表示对这个结局感到很无语，一位谭粉评论说：用劫持人质的勇气，去好好干一份工作多好，牢饭可没那么好蹭。 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”)



醉酒姑娘借宿坠亡谁之过？

法官讲法

去年4月，福建姑娘小华约了小夏、小玉等小妹妹一起吃晚饭和夜宵。当晚小华喝了很多酒，醉得很厉害。小夏和小玉不放心醉酒的小华一个人回家，两人将小华带到小夏的暂住地过夜。

小夏家住6楼，她将小华安顿在北房间后就和小玉休息了。第二天清晨6时许，她们发现北房间里的小华已摔下楼气绝身亡。经公安人员现场勘验，小华的死因是从6楼窗口坠落，并排除了他杀的可能。

痛失爱女的小华父母认为，小夏和小玉应对小华之死承担民事责任。两位老人把小夏和小玉告上了法庭，诉称由于两被告疏忽大意，未尽到充分的注意义务，对受害人坠

楼身亡存在重大过错，应承担全部责任，请求判令两被告赔偿200余万元。

原告认为，事故的北面房间格局已经人为改动，不符合住宅建筑规范，本身就存在极大的安全隐患。被告安顿受害人入睡时为凌晨2时多，坠楼之时仍处于醉酒状态，受害人在醉酒状态下，分辨能力和自我控制能力较差，完全有可能混淆门窗位置，导致失足坠楼。

被告辩称，事发前的晚餐和夜宵均是小华邀请组织的，期间被告都劝小华不要多喝。小华借宿时不愿意与被告同住，所以只得让小华一个人居住在北房间。看到小华睡安稳了，被告才离开。小华的死与被告无关，作为朋友，被告在小华碰到困难时出手相助，可以说已经仁至义尽，并无过错，不同意原告的诉

讼请求。

合议庭评议后认为，死者小华作为完全民事行为能力人，应当知道自己的酒量，应当预见醉酒可能发生危及人身安全的后果，对饮酒后自身安全负有首要的、完全的注意义务。本案中，尽管被告的住处对清醒的正常人不会构成安全威胁，但对已经部分甚至大部分丧失分辨能力和控制自己行为能力的醉酒者而言，显然存在安全隐患，两被告对此负有责任。经重新核算，原告主张的死亡赔偿金、被扶养人生活费、丧葬费、交通费、住宿费和误工费、精神损害抚慰金、律师费共计应为992560元。依照《侵权责任法》的相关规定，判决第一被告承担15%的赔偿责任，赔偿两原告14.8万元；第二被告承担10%的赔偿责任，赔偿两原告9.9万元。 方苑

耄耋老人向法谭求助

本报讯 (记者 江跃中) 近段时间，许多老人在看了《新民晚报》上刊登的关于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后，纷纷前来律师事务所咨询法律事务。

前几天，主任孙洪林律师接待了一位年迈老人杨婆婆，她出生于上世纪二十年代，是一位年近九旬的耄耋老人。杨婆婆的丈夫也已年近九旬，因身患癌症、胃病和高血压，长期服药治疗。杨婆婆的大儿媳，多年前也因查出患有肺癌而接受治疗至今。

不久前，杨婆婆在农村的老家遇到动迁，这本是一件举家欢喜的事儿，没想到的是，杨婆婆家却因此纷争不断。原来，杨婆婆还有一个比她小16岁的妹妹，当年造农村老房子的时候，是由姐妹俩的父母以及杨婆婆3人共同出资建造的，妹妹当年并未出资，而杨婆婆当年对建房的出资贡献较大。由于

当时杨婆婆的户口已经迁入市区，所以在宅基地建房申请表上，并未将她的名字写上去。姐妹俩的父母多年前已相继过世，当年两人没有就父母的遗产进行分割。现在，农村的老房子遇到了动迁，也因此牵涉出父母的遗产继承问题。

老姐妹俩因为这次动迁安置利益的份额分配产生较大分歧，杨婆婆无奈，为了打官司到处找律师。跑了几家律师事务所，发现律师费都要上万元，这对于常年为两位身患癌症的至亲治疗奔波的杨婆婆而言，无疑是一笔巨大的经济负担。后来，杨婆婆得知上海市申房律师事务所每月都为经济困难的80岁以上老人提供免费代理服务，就来到申房所寻求帮助。

孙洪林律师在听了杨婆婆的叙述后，对她的情况进行了深入透彻的法律分析，并当即决定将该案作为申房所下个月的免费法律援助案件，帮助老人家讨回应得的动迁安置利益。

市井法案

2009年林华将自己的房子租给了陈苏，租期三年。2012年12月27日，林华与马尚签订了房屋买卖合同。在2012年12月17日，林华曾经发短消息给陈苏表示已经将房屋出售，若第二日中午前陈苏没有汇50万定金到林华账户，算陈苏自动放弃优先购买权。此后，2013年1月7日，系争房屋产权过户至马尚名下。

陈苏认为，租赁合同到期前，林华未通知自己，就将房屋出售。因此林华侵犯了自己的优先购买权，造成损失，现陈苏起诉要求林华赔偿人民币5万元。林华则认为，自己曾经在出售房屋前与陈苏协商，但陈苏没有表示。为慎重起见，他在12月20日租赁合同到期后，才和马尚正式签订合同。而且陈苏是非上海户籍，现在已经离异，按照目前的政策，属于限购对象，根本不可能购买房屋。

陈苏承认自己是非沪籍人士且已离异，如以一个人名义购房确实

房东卖房遭租客索赔

属于限购对象；但他主张离异后其女儿随他共同生活，且其女儿是上海户籍，若其和女儿共同购房则并不受限购政策的影响。那么究竟陈苏是否属于限购对象呢？法院又会支持谁的请求？(文中人物为化名)

【律师观点】首先，出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。出租人通知承租人的内容应当包括合同价款、付款期限及方式等相关同等交易条件。本案林华直到12月17日，才通过短信告知陈苏具体交易条件，但同时要求陈苏当天就支付定金50万元。然林华与马尚的买卖房屋之间不存在当日支付定金50万元的交易条件。因此林华就优先购买权向陈苏履行通知义务时的确存在瑕疵。

其次，陈苏在庭审中自认其系非沪籍单身人士，且根据现行政策其一人作为买受人时属限购对象。

根据该事实，即使陈苏在林华告知同等交易条件后行使优先购买权，也会因政策限制而无法取得系争房屋的产权，因此陈苏并未因为林华履行通知义务有瑕疵而造成实际的损失。

再次，陈苏认为其与上海籍女儿共同购买房屋则并不限购的问题。然而一方面陈苏并未就此提供证据加以证明；另一方面承租人的优先购买权系一种法定权利，有着严格的主体限定条件，只有房屋的承租人才可以享有，本案中享有优先购买权的为陈苏一人，其女儿并非系争房屋的承租人，不享有优先购买权。

【法院判决】驳回陈苏要求林华赔偿损害其优先购买权5万元的诉讼请求。

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:021-51712901)