

订立遗嘱未改变 产权归属看产证



去年初,郭先生收到了大哥和大姐告自己的起诉状。诉状中,郭先生的大哥和大姐称,本市A处房屋是父亲承租的公有住房,在2000年,父母委托郭先生办理将该公有住房购买为产权房的手续,并且在购房用的是父亲的工龄,而且出资也是由郭先生的父亲和郭先生的大哥一起出资的,但是郭先生却擅自将该房屋的产权登记在自己一人名下。父亲过世前打算分配财产时,才发现郭先生将该房屋的产权登记在郭先生名下,所以就立了遗嘱,明确该房屋由子女平均分配。现在父母都过世了,所以,郭先生的大哥大姐起诉要求确认父母享有该房屋三分之一的产权份额。

郭先生当然不同意哥哥姐姐的诉讼请求,提出当初购房时,是父母同意自己才将产权登记在自己一个人名下,而且购房的钱也是郭先生自己支付的,虽然用了父亲的工龄,但自己在之后已给父亲相应的补偿。而且母亲是在父亲之前过世的,如果父母对产权登记在自己名下有异议,完全可以在他们生前提出。

在庭审中,郭先生提供了父亲给自己写的一张字据,上面写到“本人收到儿子郭某某给自己的用工龄购房的补偿款人民币壹万元,本人对购房认可”,该字据上有父亲的亲笔签名。

本案中,被告郭先生通过合法途径,取得了A处房屋的产权,原告的诉讼请求是没有法律和事实依据的,不应得到法院的采纳。

从法律上讲,上海市高级人民法院《处理公有住房出售后纠纷的若干意见》的规定,按“九四”方案购买的房屋,产权证登记为一人的,在诉讼时效内,购房时的购房人、工龄人、职级人、原公房的同住人及具有购房资格的

出资人主张房屋产权的,可确认房屋产权共有。

而本案中A处房屋是在2000年购买为售后公房,并取得产权证的,不属于按“九四”方案购买的房屋,故不适用上述“九四”方案的规定。在2000年购房时不同于按“九四”方案购房,“九四”方案购房由于房屋产权证只能登记为一人,而2000年购房时这一限制已不存在,产权人登记情况是经承租人、同住人等具有购房资格的人协商而予以确定的,所以原告现主张产权共有,是没有法律依据的。

从事实上说,购房时使用的是父亲的工龄,且原告称购房时原告之一郭先生的大哥也曾有出资,那么可见购房时父母及郭先生的大哥对购房事宜理应是明知的,且对委托郭先生办理购房手续也是没有提出任何异议的。而原告称虽然委托郭先生购房,但未同意产权登记在郭先生名下,这显然与常理相悖。

试想,原告和郭先生的父母均出资购房,

却不知道该房屋的产权登记情况,而且购房后长期不过问该房屋的产权,对产权登记毫不关心,作为一个正常购房出资人是根本不可能这样做的,与常理不符。而且原告提供的遗嘱与郭先生提供的父亲的字据内容自相矛盾,这一遗嘱根本不能证据父母在购房时不同意产权登记在郭先生名下。现在父母均已过世,原告提出父母对产权登记有异议,显然是没有事实依据的。

不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生效力。本案中原告没有证据证明相关人员对A处房屋产权份额存在与公示登记内容不一致的特别约定,所以该房屋的产权归属应以产权证登记的内容为准,即归郭先生所有。

最终,法院支持了我方的观点,判决驳回原告的诉讼请求。

《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: 021-63546661

本周案例点评

男子通过网游窃款六百万

市一中院二审开庭审理此案

近日,上海市第一中级人民法院二审公开开庭审理了一起通过网络植入木马程序、盗窃他人钱财的刑事案件。今年26岁的被告人王某,6年前曾参与过轰动一时的网络攻击沪私车额度拍卖网站服务器案。

一审法院经审理查明,王某在2012年11月至2013年1月间,租借虚拟专用服务器和虚拟专用网络后,通过公共网络将木马程序从网络后台植入被害人电脑,当被害人使用该电脑进行网上支付时木马程序自动运行,篡改收款方、收款金额,将被害人李某、白某等98人的网络银行中共计321万余元转入上海巨人网络科技有限公司游戏平台,为王某所控制的游戏账户充值购买游戏点卡、虚拟金币等。

之后,王某将上述游戏点卡等卖给吴某等人套现,将套现得款在中国联通官网购买充值卡后,出售给余某等人,又将销赃得款在泰国通过林某换成泰铢。

王某不服一审判决,提起上诉称指控依据的部分证据与事实不符,自己行为不应构成盗窃罪。

二审庭审过程中,针对王某的上诉请求及理由,公诉人对其进行了讯问;控辩双方就王某行为是否构成盗窃罪这一争议焦点展开了针锋相对的辩论。法院未当庭进行

二审宣判。

通讯员 潘静波 本报记者 宋宁华

【点评】

当“黑客”难道也会上瘾?不少人对几年前、轰动一时的网络攻击沪私车额度拍卖网站服务器案记忆犹新。没想到几年后,当时的年轻“黑客”再次站到了刑事被告席上。6年后,他又一次因涉嫌“玩转”木马恶意软件触犯法律。他为自己行为的辩解能否获得法院支持,不久就将有分晓。

小偷盯上群租房 租户防盗意识差

一名“三只手”惯偷频频入室盗窃,而且专挑一些安全防范不严的群租房下手,盗窃大量笔记本和手机等物品。近日,张某因涉嫌盗窃罪,被普陀区检察院提起公诉。

去年4月11日中午12时左右,严女士回到自己居住的群租房,却发现房门半掩,并且锁头有撬动的痕迹。严女士大惊,通过半掩的房门,她看到一个男子竟然正在翻动家中的衣柜。严女士慌忙喊道:“你是谁?快出来!”

谁知那男子并未停止手上的动作,并称是严女士老公让他过来拿个东西。严女士并

未进屋,而是警觉地站在门口,又朝那人喊了几声。

这时,男子背着个包突然冲了出来,严女士想追赶,但无奈体力有限,追了几步就追丢了。回到家中,严女士发现衣柜被翻得乱七八糟,电脑、数码相机和首饰等物品都不翼而飞,她赶紧向警方报了案。

8月13日,民警根据线索举报,在真南路附近守候伏击,当场抓获嫌疑人张某。经调查,30多岁的张某是个惯偷,而且专偷群租房。盗窃来的东西,张某一般通过二手网络与下家联系,或者卖给路边的二手回收店。

经审查,张某入室盗窃5次,估价鉴定价值达7800元,已涉嫌构成盗窃罪。

通讯员 徐一聪 本报记者 江跃中

【点评】

如今群租现象屡见不鲜,由此带来的治安隐患和社会危害却不容小觑。租客必须珍爱自身及合租人的生命财产安全,切实增强防范意识。政府相关部门、小区物业等也应加强沟通和协调,对群租户细化管理,加大安全防范等法制宣传,共同设防,不让不法分子有可乘之机。

(本报记者 宋宁华 点评)

负案潜逃百日 上海口岸落网

崇明边检站查获一名负案在逃人员

本报讯 (记者 江跃中 通讯员 朱凯荻) 前天,上海崇明出入境边防检查站通过严格落实查控制度,缜密部署抓捕方案,成功查获一名负案潜逃百日的网上在逃人员。

当天下午4时30分,边检民警在对辖区某修造船企业上下外轮人员开展例行排查时,系统发生报警,经仔细比对甄别,发现外包工人李某与吉林省双辽市公安局布控对象信息一致。边检站立即启动抓捕预案,周密部署,迅速出击,在码头运营单位的大力配合下,成功将李某抓获。

经调查,李某于2013年4月7日,用房屋产权证向同乡韩某抵押借款6万元,借款到期后,李某不但没有还款,还外逃失踪。韩某随即报案。经公安机关侦查,李某借钱所用的房屋产权证等相关文书系伪造,遂于2014年10月23日对其展开网上追逃。

据了解,崇明边检站为净化口岸环境,确保出入境安全,对辖区数以万计的服务对象建立了严密的查验机制,前期已有查获网追对象先例。目前,边检机关正配合公安部门,对犯罪嫌疑人依法采取进一步处置措施。

【法律卫士,正义先锋】

孙洪林律师获当事人感谢

本报讯 (记者 江跃中)近日,上海市申房律师事务所主任孙洪林律师通过非诉程序,使当事人蔡永胜一家久拖不决的指定承租问题得到了解决。当事人蔡永胜所居住的公有住房的原承租人死亡,但出租人的代理人物业公司急于履行指定承租人的义务。经过孙洪林律师的调查及多方努力,最终物业公司指定当事人蔡永胜为该公有住房的承租人。蔡永胜全家为了表示对孙洪林律师的感谢,特送锦旗称颂孙洪林律师为“法律卫士,正义先锋”。

一张传票引出一一起过世老人被骗案

虹口公安分局曲阳路派出所破获一起诈骗案件

本报讯 (通讯员 崔顺成 记者 袁玮)近日,虹口公安分局曲阳路派出所破获一起诈骗案件,抓获犯罪嫌疑人张瑛(化名)等人3名,查证涉案金额100万元。

今年4月,家住虹口的宁先生突然收到一张法院传票,称其父亲生前向他人借了100万元,如今期限已到,债主章女士拿着白纸黑字的借条和手续将宁家人告上了法庭。

父亲刚过世两个月,还未从伤感中恢复的宁先生面对这莫名的债务一头雾水,父亲生前根本没有提起过这个事,家里人也并没有一个认识这位章女士,宁先生怀疑会不会是父亲生前被骗了?于是,宁先生来到曲阳路派出所向民警求助。

民警致电章女士询问,而对方只是给了一

个名字:荣鸣(化名),说是通过这个人的介绍,在宁老先生愿意抵押房产的情况下才借了100万元给他,其余情况自己也是一概不知。民警向宁家人求证,可宁家人对荣鸣这个名字也是一点印象也没有,只是回忆起父亲生前和一个叫张瑛的女子走得比较近,或许父亲被骗和这个人有关。

民警围绕宁老先生的关系网和生前的活动区域开展了不间断地走访和排摸,终于在辖区一家棋牌室找到了线索。原来,宁老先生生前爱打麻将,在棋牌室内认识了张瑛。或许因为宁老平日出手阔绰,张瑛就将荣鸣和另一个冯姓男子介绍给他认识,4个人就成为了固定牌友,每次都一起来棋牌室打麻将。

根据常去这家棋牌室的人反映,张瑛等人

经常在宁老面前谈及一些工程承包、钢铁回收等业务,并称自己在香港开设公司,掌握许多一夜暴富的投资项目。可是经过民警核查,别说在香港开设公司,这几个“牌友”连香港都没去过,投资项目更是子虚乌有,而张瑛还有过诈骗前科。民警详细核查了这些“牌友”的经济情况,发现他们曾借台高筑,但在宁老借了100万之后,突然大手大脚地开始消费,两者在时间上竟然如此吻合。

在掌握了确切证据后,民警对这3名“牌友”实施了抓捕。到案后,3人对虚构公司业务,合伙诈骗宁老先生100万元的犯罪事实供认不讳,而这100万也正是他们诱骗老人家将房屋抵押后借来的钱款。目前,3名诈骗嫌疑人已被警方刑事拘留。