

母亲过世已多年 哥哥起诉为房产

法律援助故事

姜女士近日被自己的二哥姜先生告上了法庭,起因是母亲沈阿婆分的拆迁房。其实,姜女士也是60多岁的人,自己一身病。母亲沈阿婆过世后,她就一个人独自带病生活,平时还靠居委会、邻居在生活上的帮助。但让她没想到的是,事隔十多年,起诉自己的竟然是二哥。

事情要追溯到2000年,母亲沈阿婆所住的老房子拆迁,因为当时父亲姜老先生已过世,拆迁单位就给沈阿婆分了一套本市A处一室一厅的房子。丈夫过世后,沈阿婆一直都由女儿姜女士照顾,而姜女士本人的丈夫也过世了,所以A处房屋分好后,姜女士就和母亲沈阿婆一起居住生活。2002年,在母亲沈阿婆同意的情况下,姜女士将自己的户口迁入了A处房屋,并出资用母亲沈阿婆的工龄,将A处房屋购买为了产权房,产权人写了姜女士一个人的名字。之后,沈阿婆因病过世,姜女士就将A处房屋出租。在该房屋出租了十年左右后,姜女士将该房屋出售给他人。

就在该房屋出售了两年后,姜女士收到二哥姜先生的起诉材料,姜先生认为,姜女士未经母亲沈阿婆同意,擅自将A处房屋购买为产权房,母亲沈阿婆在世时,就不知道A处房屋购买为产权房,自己也是在近期处理沈阿婆遗产时,才发现A处房屋已购买为产权房,产权人是姜女士,而且姜女士已将A处房屋出售给他人,所以请求法院判决姜女士与B公司签订的《上海市公有住房出售合同》为无效合同,并恢复原状。

庭审中,姜先生只提供了拆迁安置补偿协议,购买公有住房时本户人员情况表、职工家庭购买公有住房协议书、上海市公有住房出售合同、上海市房地产买卖合同等证据。而姜女士提供了由二哥姜先生的儿子起草的“生前留言”,还盖有沈阿婆的印章,在这个“生前留言”中写道:“我生前不麻烦老大,身后也一样,生前身后事全部拜托女儿和小儿子照顾,到敬老院也是我自己的愿意,房屋遗产按既定方法办,房屋的处置由女儿作主。”

而姜先生认为,其提供的《职工家庭购买公有住房协议书》上沈阿婆的印章,是姜女士私刻或是私盖的,沈阿婆是文盲,不会写字,该协议书上的字不是其本人所签。

《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条规定,当事人对自己提出诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的,由负有举证责任的当事人承担不利后果。

本案的争议焦点在于姜女士购买A处房屋的产权是否征得母亲沈女士的同意。姜先生主张姜女士购买A处房屋产权未经沈阿婆同意,其对此负有举证责任。姜女士在购买A处房屋产权时提交给B公司的《职工家庭购买公有住房协议书》上盖有沈阿婆的印章,购房时使用了沈阿婆的工龄,目前姜先生没有证据证明《职工家庭购买公有住房协议书》上沈阿婆的印章是姜女士私刻或私盖的,应当认定盖章是沈阿婆自己的行为。至于该协议书上沈阿婆的签名,因沈阿婆是文盲,由他人代签也属于常。由于姜先生就自己的主张未能举证,故法院对其主张不应予以采信。而且A处房屋一直由姜女士掌控,且长期由姜女士出租,而时至今日姜先生才提起诉讼,认为沈阿婆在世时就不不知道A处房屋购买为产权房,自己也是在近期处理沈阿婆遗产时才发现A处房屋已购买为产权房,产权人是姜女士,而姜女士已将A处房屋出售,这完全是与常理不符的。相反姜女士提供的盖有沈阿婆的印章“生前留言”与姜女士所述事实是一致的,能真实的反映客观情况。

法院支持了我方的观点,判决驳回原告姜先生的诉讼请求。姜先生不服。提起上诉,认为是姜女士拿走了母亲的印章。法院认为,姜女士在母亲沈阿婆去世前就利用沈阿婆的工龄购买A处房屋产权,母亲沈阿婆在有生之前对此并没有提出过任何异议,在母亲沈阿婆去世多年后,再以母亲沈阿婆继承人的身份为A处房屋买卖合同效力提出异议,不应得到法院采信。因此维持原审判决。

《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

你讲我评

今天来调解的是一对夫妻,丈夫孙先生是上海人,妻子江女士来自河南。妻子声称与丈夫已经分居两年,要求与丈夫离婚,丈夫则不愿意离婚,故来调解。

90年代初,江女士经人介绍与孙先生认识,虽然孙先生家境并不怎么好,但看到他言语不多一副忠厚老实相,江女士便接受了孙先生,并很快就住进了孙先生家。第二年,江女士生下了女儿,这时,孙先生却因患重病无法工作,而且一病就是十年,全家就靠江女士一个人扛着,平日要上班,又要照顾丈夫,还要照料嗷嗷待哺的女儿。直到2005年丈夫恢复健康,找了份保安的工作。

丈夫虽然沉默寡言,但心眼很小。因为自己身体不好,对妻子总是不放心,生怕妻子有外遇。妻子偶尔会随小姐妹去舞厅跳舞,基本上每个月一次,丈夫就骂她与异性搂搂抱抱不正经。有一次,妻子单位组织外出旅游,在外住了一夜。妻子把旅馆里为每位旅客配置的一次性牙膏、牙刷、梳子带回家,这本是勤俭节约的表现,却引起丈夫的猜疑,任凭妻子怎么解释,一口咬定妻子有外遇,跟别的异性开房。妻子有口难辩,只好忍气吞声懒得申辩。妻子单位为了宣传计划生育,预防职工计划外怀孕,每月会向每位职工发放避孕套。一天丈夫在妻子的背包中发现避孕套,顿时火冒三丈大发雷霆,两人甚至发生肢体冲突。从此丈夫一语不合就恶语相加,令妻子无法忍受。为了清静,妻子带女儿离家出走在外租房居住,这一住就是2年。2014年10月,女儿考取了大学需交学费,江女士让丈夫给女儿600元,遭到丈夫拒绝,两人又发生殴打。妻子怕被打伤夺门往外逃,丈夫一路追打到门前的河边,争执中,丈夫竟一把把妻子推进河里,任凭妻子呼喊,头也不回地跑得无影无踪,幸亏路人见状把妻子救上岸。伤心至极的妻子下定决心要与丈夫离婚,见妻子动真格的,丈夫慌了,离婚他还是不情愿的,两人便到老娘舅节目组调解。

其实,真正背叛婚姻的倒是丈夫本人。调解现场,妻子说,曾经在丈夫的手机上发现他发给异性的暧昧短信。丈夫为表清白,把手机交给我,我翻了一下手机,暧昧短信倒是没发现,却无意中发发现丈夫以单身的身份上某交友网站入会寻觅异性的信息,这下丈夫无话可说。

我批评丈夫:夫妻双方都有相互忠诚的义务,丈夫在婚姻持续阶段上交友网站入会寻觅异性是违法行为。其次丈夫将妻子推下河,明知妻子不会游泳,而见死不救溜之大吉,是触犯法律。丈夫知恩不报。在自己患病的十年中是妻子撑起了这个家,这样的妻子丈夫不懂得珍惜,不仅无端猜疑,而且屡次对妻子实施家暴极大地伤害了妻子。丈夫此时如梦方醒,悔恨不已,要求妻子原谅。在众人的劝慰下,妻子终于答应给丈夫一个机会。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次调解中的丈夫的行为不仅在婚姻存续阶段对妻子进行无端猜忌,上交友网站入会寻觅异性,而且还对妻子实施家庭暴力,更有甚者还明知妻子不会游泳,将妻子推下河,不予救助。

实施家庭暴力是法院判决离婚的条件之一,而且实施家庭暴力导致离婚的,无过错方有权请求损害赔偿。家庭暴力并不仅仅是一个名词,而是法律规定的禁止行为,同时法律赋予了受害人相应的权利。

本次调解中的丈夫明知妻子不会游泳,却将妻子推下河,不予救助的行为,,若妻子因此而受伤或者其他,那么显然丈夫的行为不仅是承担民事责任那么简单,而是触犯《刑法》的违法犯罪行为,要承担刑事责任,受到刑事处罚。

柏阿姨的调解抓住了整个纠纷的关键点,即丈夫本身存在的问题。入情入理的分析让丈夫认识到了自己的问题和自己曾经所犯的错误,悔恨不已。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师

吃醋丈夫把妻子推进河里

叔侄争夺房产对簿公堂

律师手记

找到我们律师事务所的是两兄弟,他们收到了侄子和大嫂的起诉材料。他们的父母一共生了三个儿子,现在他们三个儿子都已结婚生子。本来几家人的关系很不错,七年前父母住的老房子拆迁,家里人的关系就有了变化。拆迁后,大哥一家就非常积极,把父母接回了自己家里照顾。因为是老大,所以两兄弟也没有多想。由于拆迁时分的房子都是在郊区,离市区远,看病等都不方便,所以父母拆迁时就只是拿了动迁款,打算用动迁款在市区离医院近的地方买个电梯房。可父母在大哥家住了一段时间后,父母把动迁款交给了大哥,大哥又拿出了家里的积蓄,一起凑钱买了本市A处的一套二手房。就在二手房办理产权登记时,母亲突发心脏病过世了,所以产权证上就只写了父亲和大哥一家三口的名字。

在这之后,父亲就一直和大哥一家三口住在一起。本来两兄弟还经常去看望父亲,可是每次两兄弟来看父亲时,大嫂的态度就不是很好,慢慢的两兄弟也来的少了。后来,父亲的身体也不大好了,两兄弟就是逢年过节去看看父亲,直到2010年父亲因病过世。这次,侄子和大哥在诉状中称,父亲给侄子留了一个遗嘱,写明百年后父亲名下的房产由侄子继承。所以他们要求A处房屋中父亲名下的产权份额由侄子继承,并要求对A处房屋进行分割。

《继承法》规定,遗产按照下列顺序继承:第一顺序:配偶、子女、父母。第二顺序:兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。继承开始后,由第一顺序继承人继承,第二顺序继承人不继承。没有第一顺序继承人继承的,由第二顺序继承人继承。本法所说的子女,包括婚生子女、非婚生子女、养子女和有扶养关系的继子女。本法所说的父母,包括生父母、养父母和有扶养关系的继父母。所谓兄弟姐妹,包括同父母的兄弟姐妹、同父异母或者同母异父的兄弟姐妹、养兄弟姐妹、有扶养关系的继兄弟姐妹。法律规定,公民可以依照本法规定立遗嘱处分个人财产,并可以指定遗嘱执行人。公民可以立遗嘱将个人财产指定由法定继承人的一人或者数人继承。公民可以立遗嘱将个人财产赠给国家、集体或者法定继承人以外的人。孙子不属于祖父的法定继承人,因此父亲立遗嘱将财产指定由侄子一人继承,属于父亲立遗嘱将个人财产赠给法定继承人以外的侄子,侄子为受遗赠人。

同时,《继承法》第二十五条规定,受遗赠人应当在知道受遗赠后两个月内,作出接受或者放弃受遗赠的表示。到期没有表示的,视为放弃受遗赠。父亲是在2010年过世,作为受遗赠人的侄子应当在知道受遗赠后两个月内,作出接受受遗赠的表示。而本案中,父亲生前长期和大哥一家三口包括侄子居住生活,对于遗嘱的订立及父亲的过世侄子都是知晓的,所以侄子应当在父亲过世后两个月内作出接受受遗赠的表示,现在侄子在时隔多年后才提起诉讼,显然属于到期没有表示的,视为放弃受遗赠。故本案应按法定继承来继承。法院采纳了我方的观点,本案以法定继承的方式进行了调解,两兄弟也取得了相应房屋产权份额折价款。

上海市申房律师事务所副主任 黄华明 律师

王阿婆能自己签拆迁安置协议吗?

本报讯 (记者 江跃中)王阿婆因为家里拆迁的事,慕名前来上海市申房律师事务所,向孙洪林律师咨询。

王阿婆现在住的老房子要拆迁了,通过拆迁,换个有电梯的、煤卫独用的房子,是王阿婆最盼望的事。但家里的子女却为拆迁的事吵成一团,每个人都想多得一份。这套老房子是公房,租赁卡上写的是王阿婆老伴的名字,而老伴早在5年前就因病过世了,老房子的面积只有十几平方米,里面除了有王阿婆的户口外,还有大儿子以及小儿子一家三口的户口在,但老房子长期以来只有王阿婆和老伴两人住,老伴走了以后,就是王阿婆一个人住。现在要拆迁了,大儿子、二儿子及女儿和小儿子都闹着要住进来,而且还和王阿婆说不让她随便签拆

迁安置协议,要签也要经过他们同意。本来王阿婆也是想着自己年纪大了,拿不了主意,还是要听子女的。可一共四个子女,各人有各人的打算,都想多分,所以怎么也谈不拢,其他邻居很多都签了协议,只有包括她家在内的几户人家没有签,而且王阿婆听人家说,现在都是阳光动迁,先签的可以挑房子,后签的房子都不好,所以很着急,其实王阿婆也想不管子女了,就自己签了算了,但又不知道会有什么

问题。

孙洪林律师针对王阿婆遇到的问题,进行了专业的法律分析,并告知王阿婆签订协议后会产生法律后果。最后,孙洪林律师免去了王阿婆的咨询费,并表示若以后王阿婆有需要,将为她提供免费法律服务。

免费法律咨询进社区活动本周日举行

本报讯 (记者 江跃中)新民晚报《新民法谭》周刊,携手上海市申房律师事务所,将于本周日上午9时至11时,在闸北区天目西路街道,为社区居民举行免费法律咨询活动。具体地址是:华盛路209号不夜城绿地下沉式广场(靠近铁路上海站,番禺弄对面,坐地铁一号线、三号线、四号线均可抵达),申房律师事务所主任孙洪林等律师,就与市民生活息息相关的房地产、动拆迁、继承等方面的法律问题,为广大市民答疑解惑。今后此类免费法律咨询活动等其他社会公益活动,将会继续不定期地为市民提供。