

大伯授侄购房权 如今反悔起诉讼

法律援助故事



小斌老宅早在十多年前就拆迁了,安置对象是小斌的父亲及大伯。大伯一家一直都在外地生活,节假日到上海居住时,也都住在小斌父母家里,大家关系一直也比较好。

在老宅拆迁时,大伯给小斌写了《授权书》,内容为:因老房拆迁,现在拆迁安置给我一套本市A处安置房一套,因我本人、子女都在外地生活,现在决定将安置房屋的购买权授予侄子小斌,由小斌办理全部

安置购房手续,在取得安置房的产权后,我本人同意将产权过户至小斌名下,安置房归小斌所有。同时小斌的父亲和大伯也给小斌写了《房屋拆迁安置委托书》,委托小斌作为签订拆迁补偿安置协议、领款及其他各项手续的全权代理人。没过多久,小斌作为父亲和大伯的代理人与拆迁方签订了拆迁补偿安置协议,约定拆迁补偿总额为人民币玖万元。同时,安置房屋的产权单位向拆迁方发出《款项代扣单》,写明拆迁动迁户大伯定购的A处房屋,经本人同意补偿款中扣除定金8万元。

签约当日,小斌将9万元的动迁款,分别给了大伯6万元,父亲3万元。其间,小斌已支付了A处房屋的购房款。几年后,大伯给小斌发了封

函,内容为:当初老房拆迁时,给我分了一套房屋,因当时小斌称结婚无房,而弟弟要求我把房子让给小斌,当时我没有和家人商量,就同意了,委托小斌办理拆迁分房手续。现在我们家里也有困难,从现在起撤销对小斌的委托,以后的手续由我自己办。待拆迁安置的A处安置房可以办理产权证时,大伯先是提起诉讼,要求解除之前签订的《房屋拆迁安置委托书》,要求小斌交付办理产权证的相关材料原件。法院支持了大伯的诉讼请求。之后,大伯又将小斌父亲告上法庭,要求确认A处房屋归其一人所有,而法院判决A处房屋由大伯和小斌父亲共有。接着,大伯又提起了共有物分割的诉讼,要求法院确认房屋归其一人所

有,由他给小斌父亲相应的房屋折价款,得到了法院的支持。在小斌大伯取得A处房屋的产权后,小斌将大伯告上了法庭,要求大伯在A处房屋符合过户条件后,配合小斌将A处房屋过户至小斌名下。

《民法通则》规定,民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。民事法律行为应当具备下列条件:行为人具有相应的民事行为能力;意思表示真实;不违反法律或者社会公共利益。民事法律行为从成立时起具有法律约束力。行为人非依法律规定或者取得对方同意,不得擅自变更或者解除。大伯当初给小斌出具的《授权书》是大伯的真实意思表示,且大伯具有完全民事行为能力,该《授权书》的内容不

违反法律或者社会公共利益,应属合法有效。根据大伯出具《授权书》的内容,小斌已付购房款,以及大伯和父亲分别收取小斌共计9万元补偿款的事实,可以认定大伯和父亲确实将A处房屋的购买权给予了小斌。大伯和父亲获得了拆迁补偿安置协议项下的补偿款,而小斌自行支付了购房款,而大伯已通过诉讼取得了A处房屋的产权,大伯应将A处房屋产权过户至小斌名下。

法院采纳了我方观点,判决大伯在房屋符合过户条件后,配合小斌将A处房屋过户至小斌名下。

《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

这次来电视台求助的是 22 岁的林小姐与男友。他们俩是特殊学校的校友,小林是二级智力残疾,男友是四级听力残疾。他们要求父亲归还属于女儿的动迁权益。

2012 年,父亲与女儿户口所在地的老房子动迁,老房子是租赁房,父亲和女儿的户口在该房处。根据动迁政策,父亲和女儿共分得一套一室一厅的房子和 74 万元现金。谁知现在动迁安置房的产证还没有拿到,父亲竟自作主张把动迁房出卖,现金也没有分给女儿,并在外租房。前不久父亲还把女儿赶出出租屋。

女儿的身世颇为凄惨。母亲生性懦弱,父亲一直没有正当工作,还经常对母亲实施家暴。即 2004 年,母亲因忍受不了父亲家暴与父亲协议离婚,女儿判归父亲抚养。父亲没房子也没抚养能力,终日在外游手好闲,鲜有顾及女儿。没多久父母各自再婚,建立了新家,女儿便在姨婆家长大。没了父母的管教,女儿越发难以约束,初中还没有毕业就辍学。

女儿和男友是校友,2011 年同学聚会时认识,女儿特殊学校毕业后一直没有工作,偶尔在网上做些促销赚点家用。男友持有夜大大专文凭,是地铁公司的职工,每月 3000 元收入,两人虽然收入低,但相亲相爱情投意合。一开始父亲同意他们的婚事,但后来准女婿与他人发生口角,被对方打了。父亲想让准女婿趁机敲诈一笔钱,但是遭到女儿男友的拒绝,父亲恼羞成怒,一怒之下把他们赶出了家门。女儿和男友被父亲赶出后,在郊区租房子居住已有两年。最近女儿想与男友办理结婚登记,父亲借口不同意,拒不出具户口本,两人无法结婚。

通过当地动迁部门了解到,当时按照动迁协议,父亲与女儿均有份,可以分得一套二室一厅的住房和 40 多万元安置费。但父亲为了多拿现金,只要求一套一室一厅的住房,拿到 74 万元。之后父亲不仅拿走所有动迁款,还将安置房私下出卖。

掌握了动迁的实际情况,不禁对父亲恶劣的侵权行为十分愤慨。我们当面与父亲进行交涉,开始父亲还想蒙混过关,当我们把动迁实际情况告诉他后,他不得不承认事实,但坚称动迁款已经全都还了赌债。我们严正地告诉父亲,不管是动迁安置房还是

安置房,都是政府给动迁户的住房和生活保障,谁都不得侵占,尤其女儿是个残疾人,更要受到法律保护。赌债是父亲个人的行为,不受法律保护,女儿无需承担。作为女儿的监护人,不仅不起到监护作用,还侵占监护人的合法权益,于法于理天地难容。普陀区法律援助中心得知林小姐的情况后,及时为林小姐提供法律援助。第一步撤销父亲的法定监护权,另行指定监护人,同时将根据相关法律规定为女儿讨回公道,维护权益。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷中的父亲显然不是一个合格、尽职的父亲,不仅没有履行对女儿的抚养义务,还利用女儿监护人的身份,将原本属于女儿的拆迁安置房出售,并造成女儿在外租房居住的现状,同时还阻挠女儿结婚,侵害女儿的合法权益。

依据当时老房子拆迁时签订的动迁协议及相关规定,被拆迁房屋为公有住房,在女儿属于共同居住人的情况下,拆迁所得的利益包括安置房屋及补偿款应归承租人和共同居住人共有,因此本次拆迁时,分得的一室一厅的房屋及 74 万元的补偿款中有女儿的份额,并不是所有的安置房及补偿款均归父亲一人所有。

《民法通则》规定,监护人应当履行监护职责,保护被监护人的人身、财产及其他合法权益,除为被监护人的利益外,不得处理被监护人的财产。监护人依法履行监护的权利,受法律保护。监护人不履行监护职责或者侵害被监护人的合法权益的,应当承担赔偿责任。人民法院可以根据有关人员或者有关单位的申请,撤销监护人的资格。

依据上述规定,父亲作为女儿的监护人,将拆迁安置的房屋私自出售,将补偿款用于偿还自己赌债的行为,不是为了被监护人女儿的利益,而是侵害被监护人女儿合法权益的不当行为。因此依据相关规定,其他有监护资格的人或者单位可以向人民法院起诉,要求监护人承担民事责任的,按照普通程序审理;要求变更监护关系的,按照特别程序审理;既要求承担民事责任,又要求变更监护关系的,分别审理。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



律师手记

赵阿婆家里有一套公房,原来承租人是赵阿婆父亲,在父亲过世后,承租人就变更为了赵阿婆。这套公房在二楼,因为沿街面,而且煤、卫合用。在有了些积蓄后,赵阿婆和老伴就买了套商品房,搬出了这套公房。

由于赵阿婆和老伴年纪都大了,所以赵阿婆就委托儿子小东,将这套公房出租,小东将这套公房出租了好几年,都没有什么事情。就在今年初,小东去收房租时,发现二楼的楼板被抬高了 35 厘米。小东就将租客告上法庭,要求租客恢复地板的原状,但法院以小东未提供地板的原样,而且租客也否认对地板进行过改建为由,并未支持小东的诉讼请求。

扶还是不扶？依然是个问题



线上线下

各位谭粉周末好！小编来和大家聊聊这周新民法谭微信公众号哪些关键词最受关注。

开封一位老人骑车摔倒在水坑,扶还是不扶?路人们犹豫了 3 分钟,结果老人被淹死了。发生这样的悲剧小编已经不知道该说什么。一方面我们为老人的去世感到难过,这是

一条原本不该逝去的生命。但另一方面,扶摔倒老人被讹的新闻屡屡出现,也可以理解路人们纠结的心情。

一位法谭网友留言表示,扶不扶困局的破解,在目前的情况下,需要法律的保驾护航,

只有“摔倒讹人”的情况彻底消失,人们才会毫不犹豫地伸出援手。

今天就聊到这里,更多精彩内容请扫一扫下面的微信公众号,关注新民法谭微信公众号,小编等您来聊天! 李一能



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

准儿媳要在房产证上加名字

本报讯 (记者 江跃中) 儿子快结婚了,但准儿媳提出要在婆婆买好的婚房产权证上加名字,否则不结婚。加还是不加,宋阿婆左右为难。她找到上海市申房律师事务所,向孙洪林律师诉说了这个难题。

宋阿婆小儿子的婚事,一直是她的一块心病,眼看快要过了适婚的年龄,小儿子一点也没有要恋爱、结婚的意思,宋阿婆急得不得了。今年初,一个

小姐妹给宋阿婆介绍了一个女孩,虽然家是上海的,但父母早就离婚了,而且各自有了家庭,女孩自己在外租房住。这个条件要在以前,宋阿婆肯定不同意,现在儿子年龄也大了,宋阿婆就逼着小儿子去见面。让宋阿婆高兴的是,两人竟然都看上眼了,半年后决定结婚。可是关于婚房的事,又让宋阿婆发了愁。虽说婚房早就买好了,但女方提出她父母都不要她了,

如果结婚就要给她一个保障,产权证上一定要加她的名字,否则不结婚。儿子是同意加的,但是宋阿婆怕这个女孩是为了房子才和儿子结婚,别一加好名字就提出离婚,到时候人财两空。

孙洪林律师对宋阿婆遇到的问题进行了法律分析,并提供了法律建议。最后,孙洪林律师表示,若以后宋阿婆有需要,将为她提供免费的法律服务。