

合同应撤销 过户无依据

法律援助故事



徐女士近日被段女士告上了法庭,起因是家里的房屋。徐女士家的房屋原是拆迁安置的公房,安置对象是她和父母,徐女士婚后搬离了这套房屋,后来离婚了,又搬回来和父母同住。期间,徐女士和父母共同出资,将这套公房购买为产权房,产权证上只写了徐女士的名字。

离婚后,徐女士沉迷于打麻将,由于她几乎没有收入,输了钱

就向别人借,算上利息,不知不觉欠了一大笔钱。于是徐女士不顾父母居住在房屋内,瞒着父母将房子卖给了李先生,并收了8万元定金。由于父母不同意卖房,因此在李先生起诉徐女士后,法院判决解除了双方签订的房屋买卖合同,徐女士支付李先生违约金8万元,返还定金。

在判决生效后,徐女士无力支付上述钱款,因拒不执行被司法拘留,解除拘留后仍没有支付上述钱款。之后,执行机构打算对徐女士再次实施司法拘留措施,执行法官将徐女士带至法院,并通知执行申请人李先生来法院商谈执行事项。李先生和他妻子段女士带着已制作好的合同来到法院,直接与徐女士谈

执行的事,徐女士就在李先生和妻子带来的合同上签了字。李先生向执行法官表示要求延期执行,这样徐女士也没有被拘留。

当时,徐女士所签订的合同是房屋买卖合同,其中的内容和之前徐女士与李先生签订的房屋买卖合同内容,大部分是一致的,只是买受人变成了李先生的妻子段女士,并添加了如下内容:之前法院判决确定的8万的违约金和8万元的定金作为已付的首付款。这样,就有了段女士对徐女士的起诉,要求徐女士继续履行双方签订的房屋买卖合同,并将房屋过户、交付给段女士。庭审中,徐女士提出当初签合同,完全不是自己的真实意思表示,是基于原

告段女士和李先生的威胁恐吓。

《合同法》规定,下列合同,当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销:(一)因重大误解订立的;(二)在订立合同时显失公平的。一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危,使对方在违背真实意思的情况下订立的合同,受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。

本案中,徐女士与段女士所签的房屋买卖合同,是徐女士在面临再次被司法拘留限制人身自由的情形下所签订。该合同的条款与之前法院已审理案件所涉合同条款基本相同,且法院已解除了之前徐女士与李先生签订的房屋买卖合同,现

在仍旧以原来的条件签订合同,显然对徐女士有失公平,而且也没有可履行性。特别是段女士在明知住在该房屋内的徐女士父母不同意出售该房屋的情况下,仍与徐女士签订该合同,显然段女士是利用了徐女士面临被依法强制限制人身自由的危险,而迫使徐女士签字的。该合同的订立明显不是徐女士的真实意思表示,依法应予撤销,因此段女士的诉讼请求不应得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点,判决驳回了原告段女士的诉讼请求。

《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



你讲我评

徐先生与杭女士两个人都是再婚。徐先生有一套亭子间,因为他是单身,亲戚中不少人打这间房子的主意。杭女士得知后,动员徐先生把房子卖了,怕徐先生生疑,表示自己的房子也卖掉,用两套房子的出售款,重新买一套房子。这时的徐先生正处在热恋中,对杭女士的意见言听计从。在杭女士的唆使下,徐先生把自己唯一的房子卖了,与此同时,杭女士也卖掉了自己和儿子同住的房子,再用徐先生的公积金贷款10万元买了新房,房产证上写了徐先生、杭女士及儿子的名字。

徐先生有个很不好的嗜好就是爱打麻将,开始妻子还能够容忍,日子一长便心生不满。这时杭女士的娘家恰逢动迁,杭女士又打起动迁的主意。2011年,杭女士私自把新房卖掉,与买家讲好,一年后才能空房搬家,并把一家三口的户口迁到即将动迁的娘家老宅。徐先生每天麻将打得稀里糊涂,回家倒头便睡。一天,妻子告诉徐先生,动迁房已经分到,让他把户口迁回母亲处,说以后母亲老房动迁说不定还可以分房。其实徐先生在这次岳母家动迁已经享受了动迁安置。今后是不可能再次享受的。

第二年,徐先生居住的房子到了交房时间,新房主把徐先生赶了出来,徐先生还痴情地想着住动迁房,无奈妻子就是不见面。徐先生四处打听,终于找到妻子与她儿子居住的动迁安置房,谁知儿子死活不让徐先生进门,还打电话叫来几个凶神恶煞的打手,恶狠狠地打徐先生打了一顿。无处安身的徐先生每天只得棋牌室、麦当劳、肯德基四处混。母亲见儿子实在可怜,便空出一间小阁楼让他居住。窘迫无奈的徐先生只得电视台找老娘舅帮忙。

调解现场徐先生一边讲述,妻子一旁不时地插嘴,毫无羞愧之意。我问妻子第二次卖得的房款徐先生应该有三分之一,妻子说自己赌博赌光了。我再次问妻子动迁房有徐先生的份额,徐先生应该有居住权,妻子竟声称自己要跟徐先生离婚,不会让他入住。妻子的蛮横激起了在场观众老娘舅的愤慨,纷纷指责妻子的恶劣行径,在场律师告诉徐先生,应该拿起法律武器维护自己的权益。此时妻子竟在众目睽睽之下溜之大吉。

我告诉徐先生,第一、自己平时不看书,不看报,只知道打麻将,稀里

糊涂地把自己的权益拱手相让,应该接受教训。第二、赶快拿起法律武器,讨回自己的权益。第二次卖房款自己有三分之一的份额,妻子声称已经被自己赌博赌光了,这是站不住脚的,赌博款是不受法律保护的。同时动迁的安置房的所有权和居住权,是不容妻子剥夺的,可以通过司法途径讨回。第三、强烈谴责妻子心怀歹意,蓄意侵吞丈夫财产的做法。希望妻子能改过自新,不要贪婪,一家人重返正常的生活。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷中的妻子过于精明,而丈夫又过分信任妻子,不懂得保护自己的财产,最终造成丈夫有房不能住,有家不能回的惨状。

这里我们要先说一下两人合买的新房一事,由于这套房屋的购买不仅丈夫有出资,而且产权证上也有丈夫的名字,即使该房屋已出售,所得的售房款中也是有丈夫的份额的,对于售房款,丈夫是可以主张权利的。

对于动迁安置房,该房屋首先是丈夫与妻子结婚后取得的,而且丈夫也是安置对象,那么该房屋中必然有丈夫的份额,当然丈夫也是有居住权的。儿子和妻子不让丈夫居住的行为,侵害了丈夫的合法权益的。

对于妻子提到离婚一事,我们要说一下,就算妻子现在与丈夫离婚,也不必然导致丈夫对拆迁安置房丧失权益。《婚姻法》规定,夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产,归夫妻共同所有:(一)工资、奖金;(二)生产、经营的收益;(三)知识产权的收益;(四)继承或赠与所得的财产,但遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产的除外;(五)其他应当归共同所有的财产。所以,在离婚时,丈夫可以要求分割夫妻双方在婚姻关系存续期间取得的夫妻共同财产。

《婚姻法》还规定,离婚时,一方隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产,或伪造债务企图侵占另一方财产的,分割夫妻共同财产时,对隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产或伪造债务的一方,可以少分或不分。本次纠纷中,若在离婚时,妻子存在隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产,或伪造债务企图侵占另一方财产的行为的,分割夫妻共同财产时,妻子可以少分或不分。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师

80后两夫妻因房起争端



律师手记

吴女士和程先生虽然是80后,但两人都已经历过一次失败的婚姻。在一次朋友聚会上,两人相识,不久,又在工作中相遇,相同的经历让两人有了共同的话题,经过一段时间的恋爱,两人慎重地领取了结婚证。

刚开始的婚姻生活,自然是甜蜜而温馨的,一年多后,吴女士为两人生下了爱情的结晶,女儿小美。但是有了孩子后,不仅没有增进两人的感情,反而平添了很多生活琐事,不断地争吵,使两人的婚姻出现了危机。同为争强好胜的性格,让两人都不愿意做出让步,离婚就成了必然。但由于双方对房屋的分割达不成一致意见,只有上法院解决。这套房屋是程先生在第一次结婚时就购买好

的,但房子有贷款,产权证上写的是程先生一个人的名字,在与前妻离婚时,这套房屋是归程先生所有的,由于前妻购房时有出资,程先生给了前妻相应的房屋折价款。

找到我们的是吴女士,对于房屋的分割,我们的意见是依据《婚姻法》及相关司法解释,夫妻一方婚前签订不动产买卖合同,以个人财产支付首付款并在银行贷款,婚后用夫妻共同财产还贷,不动产登记于首付款支付方名下的,离婚时该不动产由双方协议处理。双方不能达成协议的,人民法院可以判决该不动产归产权登记一方,尚未归还的贷款为产权登记一方的个人债务。双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分,离婚时由产权登记一方对另一方进行补偿。也就是说在离婚时,这套房屋通常会

判决归程先生所有,对于婚后两人共同还贷的部分及其相对应财产增值部分,由程先生给吴女士房屋折价款。吴女士采纳了我们的建议,并提起离婚诉讼,要求法院判决女儿由其抚养,由程先生给付抚养费,同时要求据此分割夫妻共同财产。

庭审中,双方对于离婚及女儿的抚养事宜均没有争议,只是对房屋的分割有异议。程先生认为,房屋的贷款不是用两人的收入还的,是吴先生的父母还的,两人婚后的收入还不足以维持生活开支,而且吴女士没有对这套房屋作过任何贡献,该房屋是他的婚前财产,不同意分割。

法院采纳了我方的观点,判决房屋归程先生所有,由程先生给付吴女士相应的房屋折价款。

上海市申房律师事务所副主任
黄华明 律师

抗战老兵为何变成杀人凶手



线上线下的

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。

92岁的抗战老兵沈渤曾是本市年龄最大的服刑犯人,几年前,他因为一怒之下杀害前妻被判刑。这次9·3特赦,沈渤没能盼到,2013年他在狱中病逝。

在监狱中的最后岁月,老人一直希望回家,他也符合保外就医的条件,但此时他已经被儿女抛弃,没人愿意为他担保。

一位谭粉在留言中表示,老兵往往非常孤独,时常会感

到挫折,遇到问题容易走极端,因此他们的心理状况同样需要得到关注。

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号“新民法谭”(微信号xmft2013)

不是夫妻可以都成产权人吗?

朱老伯想把自己的房子换成电梯房,与他同居的宣女士表示可以出一部分钱,条件是要把她的名字写到房产证中。朱老伯怕写了名字后,宣女士提出来要分房子怎么办?于是朱老伯来到上海市申房律师事务所,向孙洪林律师咨询。

朱老伯的老伴过世后,他一直一个人生活。几年前,在公园健身时,朱老伯认识了宣女士,宣女士的丈夫和朱老伯的老伴得的是同一种病,宣女士

在上海除了女儿外,没有其他亲人,也没有朋友。朱老伯在和宣女士交谈中,发现两人很投缘,于是走到了一起。宣女士的女儿对两位老人的交往既不赞成也不反对,而朱老伯的子女则反对两位老人交往。因此,两位老人虽然住在一起了,但并没有领结婚证。前段时间,朱老伯膝盖有了毛病,不能上下楼,可他所住的房子又在6楼,实在没办法,朱老伯打算把房子换成电梯房。可电梯房价格稍

高点,宣女士说她可以出一部分钱,但要把她的名字写到房产证中。朱老伯也有自己的担心:两人不是夫妻,可以都成为产权人吗?写上宣女士的名字后,两人不是夫妻,宣女士随时提出来要分房子怎么办?

孙洪林律师对朱老伯遇到的问题进行了法律分析,并提供了法律建议。孙洪林律师表示,若以后朱老伯有需要,将为他提供免费法律服务。

本报记者 江跃中