

古稀老夫妻为了房屋对簿公堂

法律援助故事



沈老伯和奚阿婆是再婚夫妻，一起携手度过风风雨雨，转眼已年逾古稀。但两位老人为了房子却对簿公堂。

两位老人住的房子原来是奚阿婆单位分的公房，配房人口为夫妻两人再加上沈老伯的儿子，承租人是奚阿婆。1994年，由两人出资将这套公房购买成了产权房，产权登记在奚阿婆名下。这套房子由两位

老人和沈老伯的儿子共同居住。几年后，沈老伯的儿子结婚，儿媳住进来后，和奚阿婆的关系搞得很不好。在居委会的调解下，大家签了协议书，约定老夫妻给儿子儿媳6万元，由他们在外购房，同时户口迁出。之后，老两口给了儿子4万元，儿子儿媳在他处买了房子搬了出去，由于户口没有迁走，剩余2万元没有付。

几年后，沈老伯儿子在儿媳的挑唆下，将奚阿婆和沈老伯一同告上法庭，认为房屋是按九四方案购买的，当时他是具有购房资格的同住人，因此确认其享有房屋三分之一产权份额。法院以之前签订过协议书为由，驳回了沈老伯儿子的诉讼请求。而这件事让奚阿婆觉得不

安，法院判决后，奚阿婆瞒着丈夫，将房屋卖给了她与前夫所生的儿子小钟。后来沈老伯将奚阿婆和小钟告上法庭，要求法院判决他们签订的《上海市房地产买卖合同》无效，将该房屋恢复登记在奚阿婆名下。

庭审中，奚阿婆称，房屋出售给儿子是为了以房养老，儿子也付给她80万元，而且虽然房子卖给了儿子，但老两口是可以的房屋里居住的，并未损害沈老伯居住权，为此还提供了一份她和儿子在签订《上海市房地产买卖合同》之前的写的《协议书》，约定：沈老伯儿子抢房子的官司输了以后，沈老伯为了在房产证上加名字与奚阿婆闹离婚，为了避免以后的纠纷，奚阿婆决定以房

养老，将房子卖给儿子小钟，小钟保证让两位老人永久居住，直至过世。

《合同法》规定，有下列情形之一的，合同无效：(一)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；(二)恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；(三)以合法形式掩盖非法目的；(四)损害社会公共利益；(五)违反法律、行政法规的强制性规定。

本案中，争议的房屋虽然登记在奚阿婆名下，但该房屋是在夫妻关系存续期间，以夫妻共同财产所购买的，因此是奚阿婆和沈老伯的夫妻共同财产，沈老伯作为权利人之一，对该房屋也享有权益。从奚阿婆和小钟签订的《协议书》可以看出，小钟在与奚阿婆签订《上海市房

地产买卖合同》前，就知晓两位老人因为房屋权属一事发生纠纷，在这种情况下，奚阿婆和小钟母子俩未征得沈老伯的同意，私自签订了《上海市房地产买卖合同》，显然存在上述法律规定的恶意串通，损害沈老伯权益的行为，故他们签订的合同应为无效合同。沈老伯的诉讼请求与法有据，应得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点，判决奚阿婆与小钟签订的《上海市房地产买卖合同》无效，小钟协助奚阿婆将房屋产权恢复至奚阿婆名下。

《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

小赖夫妇来自江苏。小赖家境贫寒，母亲先天性弱视，父亲是个小儿麻痹症患者，但父母身残志不残，母亲勤勤恳恳操持家务，父亲刻苦钻研技术，连续十多年被当地评为自强不息先进个人。

小赖与妻子成婚后不久就喜得贵子，但在儿子的满月酒上，亲戚发现儿子的眼睛似乎有点问题。后来经当地医院诊断，儿子患先天性眼疾，建议到大医院作进一步检查。夫妻俩慕名来到上海市新华医院小儿科，经检查，儿子患的是先天性白内障，需立即手术，手术费用大概在3到5万元。看着医生的诊断书，夫妻俩如五雷轰顶抱头痛哭，这时妻子还劝处在悲痛中的小赖表示一定把儿子的病治好。

回到老家，妻子回了一次娘家后，态度发生了变化，提出儿子看病的钱应该由公婆出，理由是儿子的病可能是婆婆遗传的。岳父母也来到小赖家，对小赖父母施加压力，要求拿钱给孙子看病，理由更为荒唐：“孩子是姓赖，就应该你赖家出钱。”对妻子和岳父母的无理要求，小赖当然不同意，他提出，父母为自己操办婚事，已经花了毕生积蓄，现在再要让他们出钱为儿子看病，只能举债，何况小夫妻俩手中尚有8万元的存款，为儿子看病经济上是不成问题的。结果两家人不欢而散。

第二天，妻子与小赖发生口角后一走了之。小赖不信妻子会抛下出生41天嗷嗷待哺的儿子离家出走，没有当回事。结果到了傍晚，还没有见到妻子的踪影，回到房间却发现8万元存折、儿子的出生证等都不翼而飞。焦急万分的小赖跟妻子联系，电话不接短信不回。儿子饿得哇哇大哭。小赖一边找妻子，一边学着喂儿子，可怜的儿子吸惯了母乳，一开始怎么也不肯吃奶粉，一个劲地啼哭，哭着哭着小赖发现儿子的脸色渐渐发紫，询问医生得知儿子不仅患有先天性白内障，还有先天性心脏病。真是祸不单行，气愤的小赖把妻子抛下儿子携款出走的事发到微博上，妻子的行为遭到网友的一片讨伐，妻子看到后，以小赖犯诽谤罪为由，到当地派出所报案，因证据不足，派出所未予立案，夫妻俩关系破裂。

为了唤回妻子，小赖到电视台求助。当然妻子的行为于法于理于情都是不能容忍的。儿子是母亲身上的心头肉，夫妻俩再有意愿也不能苦了孩

子，一个出生只有41天的婴儿，在正需要母亲的呵护、喂养时，母亲却选择抛弃了他，正需要用钱时，母亲却携款出走，这真是天理不容。妻子的行为也引起在场观众的愤慨，大家纷纷谴责。对于陷入困境的父子，热心的市民纷纷慷慨解囊，上海装饰装修协会捐了2万元，更有居民亲自到新华医院看望小赖父子。新华医院精心为孩子治病，现在孩子的眼疾已经无碍，心脏病也得到有效治疗。我们在感谢医生和热心市民的同时，真心希望孩子的妈妈能认识到自己的错误，早日回到儿子的身边。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

小赖妻子作为一位母亲，将身患重病的尚在哺乳期的儿子留给了作为父亲的小赖，自己不仅是一走了之，而且还带走了属于夫妻共同财产的8万元存款。她的种种行为显然违反了相关规定。

《未成年人保护法》规定，父母或者其他监护人应当创造良好的、和睦的家庭环境，依法履行对未成年人的监护职责和抚养义务。禁止对未成年人实施家庭暴力，禁止虐待、遗弃未成年人，禁止溺婴和其他残害婴儿的行为，不得歧视女性未成年人或者有残疾的未成年人。《婚姻法》明确规定，父母有保护和教育未成年子女的权利和义务。父母对子女有抚养教育的义务。父母不履行抚养义务时，未成年的或不能独立生活的子女，有要求父母给付抚养费的权利。本次纠纷中，小赖妻子的行为违反了上述规定，她根本没有承担起作为母亲应尽的责任和义务，不履行对儿子的抚养义务，不负责任的将患病的儿子留给了丈夫。对于小赖妻子的这种行为，小赖作为儿子的法定代理人，可以以儿子的名义起诉妻子，要求妻子给付抚养费。

这里还要说明一下，我国《刑法》中有遗弃罪的规定，对于年老、年幼、患病或者其他没有独立生活能力的人，负有扶养义务而拒绝扶养，情节恶劣的，处五年以下有期徒刑、拘役或者管制。也就是说如果遗弃家庭成员达到情节恶劣的，则构成遗弃罪。

对于小赖妻子携款离开一事，这个钱款是夫妻双方在婚后取得的共同财产，因此就不属于小赖妻子一人所有，其中有一半是属于小赖的，小赖妻子无权全部占为己有。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师

房屋买卖起争执 法院调解化矛盾



律师手记

史女士名下有一套产权房，但面积比较小，父母年纪大了，想搬来和史女士同住，于是家里人就商量把这套产权房卖了，置换一套大一点的房屋。

今年上半年，史女士在中介公司的居间介绍下，与下家贾先生签订了《居间协议》。中介当时称这只是居间协议，不是正式的买卖合同，因此在签订《居间协议》时，双方都没有太在意，中介让签字，史女士就签字了。买卖双方到了签订正式的《上海市房地产买卖合同》时，问题出现了，由于史女士是想用这套房屋的首付

款去付下一套房屋的房款，而下家贾先生提出到过户的时候才能付除银行贷款外的其他房款，并且双方对实际交房的时间也没有谈妥。由于在谈的时候，贾先生说活不太注意，惹恼了史女士，一气之下，史女士就打算不再与贾先生签订《上海市房地产买卖合同》，但贾先生不同意。

在这次协商后没过几天，贾先生就将史女士告上了法庭，认为史女士是因为房价上涨，没有按双方签订的《居间协议》的约定签订正式的《上海市房地产买卖合同》，所以要求史女士双倍返还定金。同时，贾先生还认为由于史女士的违约，导致他在房价较低的时候未能及时购买房屋，现在

购买同地段同类型房屋，需额外支付30万元，因此除了双倍返还定金外，还要求史女士赔偿损失20万元。

作为史女士的诉讼代理人，我们在庭审中提出，双方之所以未能依约签订《上海市房地产买卖合同》的原因不在于史女士，而是不可归责于当事人双方的事由，导致《上海市房地产买卖合同》未能订立的。而贾先生所谓的差价损失，更是不能成立，双方只签订了《居间协议》，并没有对房屋买卖的全部事项达成一致意见，也没有签订《上海市房地产买卖合同》，而且他主张的差价损失也没有证据证明，故史女士不应承担赔偿责任。

最终，在法院的调解下，双方各退一步，史女士考虑到了贾先生的难处，同意只是双倍返还贾先生给付的定金，贾先生也表示不再坚持其他诉讼请求。

上海市申房律师事务所副主任
黄华明 律师

如何让医者仁心没有后顾之忧



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。

本周法谭最热话题当属长海医院三位医生在找不到家属的情况下，毅然为危重病人签字进行手术，拯救了一条生命。

一位法谭谭粉在留言中表

示，敬佩他们的勇气，但也为他们捏一把汗，还好最后结果是好的，国家应当制定法规为这样的义举保驾护航，让医者仁心没有后顾之忧。

另一位谭粉则表示，医患关系如此紧张的今天，难得能

看到如此正能量的新闻，希望医患双方能够互相理解，真心相待。

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”)

住房遇到征收却信不过儿子

姚阿婆的老伴生病住院，他们的住房正好遇上征收，儿子提出来由他去和征收部门谈。但姚阿婆怕委托儿子去谈，自己和老伴的利益会受损。可她又没有精力自己去谈。怎么办？姚阿婆想到了律师，就抽空来到上海市申房律师事务所，就这个问题，请孙洪林律师出出主意。

姚阿婆和老伴育有一儿一女，小的时候儿子和女儿都很听话，学习成绩也不错，让两个老人很省心。一直到儿子和女儿都结婚、生子，一大家子人过的其

乐融融。事情出在正要征收的房子上，这套房屋原来是姚阿婆的老伴单位分的公房，一家人都住在里面，女儿结婚搬出去后，两位老人和儿子、儿媳一起住。现在这套房屋要征收，儿子就提出来，由他去和征收部门谈，要姚阿婆的老伴给他写个委托书。但姚阿婆有自己的担心，儿媳自从生了孙子后，因为带孙子的事，和姚阿婆有了矛盾，而且原来的房子就显得拥挤了。姚阿婆拿出积蓄，再加上儿子和儿媳自己的钱，让小两口到外面买了商品

房，搬了出去，但儿子一家三口的户口却还在这套房子里。特别是这次老伴生病，儿子和儿媳以工作忙为借口，不怎么来看。姚阿婆怕委托了儿子后，自己和老伴的利益受损，但自己和老伴去谈，又没有精力，这样就面临一个两难的选择。

孙洪林律师对姚阿婆遇到的问题进了法律分析，并提供了相应的法律意见。孙洪林表示，若以后姚阿婆有需要，将为她提供免费的法律服务。

本报记者 江跃中