

好心收留竟然换来一场诉讼

法律援助故事



董先生近日和大姐因为家里房子征收的事,闹起了矛盾。大姐当年插队落户去了外地,外甥户口可以迁回上海时,董先生让外甥的户口迁到了自己家里。之后,大姐和大姐夫回沪居住,又是董先生接纳了他们,让他们的户口迁回了自己家里。

老房子承租人是董先生,在遇征收时,一共有6个人户口在里面,就是董先生一家三口和大姐一家三口。由董先生和征收单位签订的征收补偿协议,一共分得两套安置房,一套是在中心城区,一套是在郊区。本来董先生心里想的是,中心城区的安置房归他们家,郊区的安置房给大姐一家,可是大姐一家要中心城区的那套安置房,还将董先生一家告上法庭,要求分割老房子的征收补偿利益,取得一半的征收补偿利益,并确认中心城区的那套安置房归他们一家三口所有。收到大姐的起诉

材料后,董先生一家通过律师,调查出了大姐夫曾经享受过拆迁安置的书面材料。而且在庭审中,董先生一家申请的证人出庭作证,称大姐和外甥在征收前后并未在老房子处居住过。对此,大姐一家认为大姐夫虽在他处是拆迁安置对象,但事实上分的安置房屋并未登记在他名下;对于居住问题,大姐一家认为只是因为居住困难,所以在外购房居住。在法院已释明的情况下,大姐一家仍坚持要求一半的征收补偿利益和中心城区的安置房。

从本案的现有事实可以确定,

董先生一家三口和大姐一家三口的户籍都在老房子处,而且老房子主要由董先生一家三口居住使用。同时,从已调查的书面证据可以确定大姐夫在他处享有过拆迁安置,且取得拆迁安置房房屋,虽然其并未登记为拆迁安置房屋的产权人,但这是他自行让渡自己的权利的行为,并不能否定他已享受过拆迁安置的事实,因此董先生的大姐夫不是老房子的共同居住人。

另外,董先生一家三口应得的征收补偿利益,应远大于大姐一家应得的征收补偿利益。而中心城区

安置房的价值也远大于大姐一家应得的征收补偿利益。大姐一家的诉讼请求,不应得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点,判决大姐和外甥取得了一定的征收补偿款,该款项远低于他们的诉讼请求,同时驳回大姐一家其余诉讼请求。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师

申房律师事务所
法律咨询热线:
021-63546661



你讲我评

今天到电视台求助的是湖北人易女士。2013年,她通过微信摇一摇,结识了现在的丈夫,丈夫是福建人。2014年丈夫约易女士外出旅游,并将她带至福建家中与其父母见面,想不到经这次旅游,易女士怀孕了。母亲得知此事后,劝女儿赶快把孩子打掉。这时,正在北京出差的丈夫火速赶到易女士身边,恳求她不要把孩子打掉,两人马上举办婚礼。易女士思前想后,考虑到自己已经年近三十,也老大不小了,加上丈夫平时对她也是关爱有加,就同意了丈夫的意见。两人办理了婚姻登记,分别在各自的老家举办了婚礼后,易女士就与丈夫一起去北京闯荡。

眼看肚子里的孩子越来越大,在丈夫的陪同下,易女士来到丈夫福建老家待产。然而回到老家的丈夫很贪玩,每天吃了晚饭外出,一直要到半夜才回家,甚至易女士在月子里,他也经常彻夜不归。易女士不免要数落丈夫,但丈夫只是嘴上表示接受,实际上照样天天外出潇洒。令易女士不解的是,丈夫并没有正当的工作,可却有钱消费。易女士多次询问丈夫,丈夫总是说“你只要有钱花,其他就不用管了”,再问下去就是吵架。最后,每天回到家中,两人一语不合,不是吵就是打。

易女士实在忍受不了这样的生活,满月后就带着孩子回到湖北娘家。丈夫立马赶到岳母家,又是赔礼又是道歉,见丈夫态度“如此诚恳”,易女士心一软,就原谅了丈夫,但是心里总有疑惑,丈夫没有工作,钱从哪里来。经多方打听后,她得到一个惊人的信息,婚前丈夫在北京向银行贷款80万元。这对易女士来说是个天文数字,她想就就怕,原来丈夫是拿银行的贷款来潇洒。易女士问丈夫这80万元贷款的来龙去脉,丈夫承认确有其事,还说很多福建人都是这么过日子。易女士越想越怕,觉得这种男人靠不住,便带着20个月大的孩子回到上海,一天打两份工。丈夫偶尔回来不是喝酒就是吵架,喝醉了还家暴。一次在夫妻俩打架后,邻居不堪吵闹报了警,易女士与丈夫都被处行政拘留处罚,因为孩子需要易女士抚养,她才得以免于处分。丈夫拘留期满释放后,安静了几天又故技重施。

易女士被打怕了,坚决要求离婚,丈夫不愿意分手,无奈之下,易女士来到电视台,想让电视台给她指一条路。调解现场,我们就易女士的两个担心,电话连线了丈夫。丈夫承认自己以北京公司的名义,确实在当地银行贷款了80万元,现在逐步在还。

问及从事什么工作,他说自己在做业务,认为妻子的担心没有必要。

现场律师告诉易女士,根据法律规定,婚前欠款是不属于夫妻双方的债务的。其次,我国2016年3月1日开始实施的“反家庭暴力法”,规定家暴是属于违法行为。第三、针对丈夫的暴戾行为,应该采取迂回战术,不要正面冲突,更不要用语言刺激他。建议目前双方改变沟通的方法,如果实在过不下去,再作分手的打算。

调解结束后,我把他们夫妻俩请到我的办公室,双方开始平和地交流,效果出奇地好。我就问他们为什么在家一碰头就吵,一吵就打,两人难为情地低下了头。最后两人手牵手地走出了大门。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷中易女士一直担心的就是丈夫从银行贷款后用于挥霍一事,这里我们来讲一下与婚姻有关的债务问题。

一般情况下,分为一方婚前所负的个人债务和婚后所产生的债务。对于一方婚前所负的个人债务,一般情况下,都属于一方的个人债务,债权人就一方婚前所负个人债务向债务人的配偶主张权利的,人民法院不予支持。但也有例外情况,若债权人能够证明一方婚前所负债务用于婚后家庭共同生活,那么债权人可以向债务人的配偶主张权利。

对于婚后所产生的债务,通常债权人就婚姻关系存续期间夫妻一方以个人名义所负债务主张权利的,应当按夫妻共同债务处理。但同样也是有例外情况的,若夫妻一方能够证明债权人与债务人明确约定为个人债务,或者能够证明夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产约定归各自所有的,夫或妻一方对外所负的债务,债权人明知夫妻约定实行分别财产制的,那么夫或妻一方对外所负的债务应认定为其个人债务,以夫或妻一方所有的财产清偿所负债务。

具体法院在考量是属于夫妻共同债务还是个人债务时,还会综合考虑是否为家庭共同利益所负。对于主张为夫妻共同债务的一方应做出合理解释,相对方对此的抗辩内容,法院会根据逻辑推理和日常生活经验进行判断,以避免相对方的利益受损或放纵恶意债务人的不法行为。

因此建议夫妻在婚姻关系存续期间或离婚时,谨慎处理夫妻共同债务及个人债务,并根据现实情况,注意相关证据的保存。这样在遇到问题时,才能有的放矢,通过法律途径维护自己的合法权益。

侯毅 律师

纳税承诺书签名竟被伪造



律师手记

高先生名下有三套房屋,一套父母住,一套自己住,另一套出租。看着房价上涨,高先生就打算把出租的房子卖了。在中介挂牌后,很快,这套房子就被肖女士看中。之后在中介的操办下,高先生与肖女士签订了《上海市房地产买卖合同》及一系列协议书,其中约定,房屋买卖过程中所产生的全部税费包括应由高先生承担的税费,都由肖女士承担。在此期间,中介一直希望高先生能配合承诺这套房屋满五唯一(自用五年以上,并且是家庭唯一生活住房),但高先生认为第一这是不真实的,第二以后有可能会影响自己出售房屋,所以拒绝了中介的要求,而且在所有签订的协议或合同中,也没有出现高先生承诺

所售房屋满五唯一的字句。

之后双方顺利完成了过户手续。但是后来高先生得知,审税时自己应该要去交易中心的,而事实上在税费申报及缴纳过程中,是由中介工作人员陪同下家完成的。在与肖女士进行沟通后,高先生才知晓,肖女士是按他是唯一一套住房缴税的,并没有替自己缴纳应缴的个人所得税。通过调查,高先生发现在税务机关留存的原由他本人如实申报的承诺书中的签名,竟然是伪造的。

在高先生与肖女士协商未果后,高先生自行缴纳了应缴的个人所得税,我们作为高先生的代理人,整理了起诉材料后,将肖女士告上法庭,要求她支付高先生已付的个人所得税。我们提出,要求对相关承诺材料上高先生的签名是否本人所写进行鉴定。鉴定机构出具司法鉴定意见书表示,签名笔迹均不是高先生所写。

高先生与肖女士签订的《上海市房地产买卖合同》,属有效合同,双方应严格遵守。从双方签署的书面材料来看,无证据证明高先生此前曾承诺所售房屋为其唯一住房,而且税务机关处留存的材料虽记载“我承诺转让房屋是自用五年以上,并且是家庭唯一生活住房”并有高先生签名字样,但该材料上的高先生签名字样已经鉴定部门鉴定非高先生本人签字,所以该材料也无法证明高先生曾作出所售房屋系满五唯一的意思表示。根据双方约定,房屋买卖过程中所产生的全部税费包括应由高先生承担的税费都由肖女士承担,而出售房屋所涉税费包括了高先生应缴的个人所得税,因此,这笔个人所得税应由肖女士支付给高先生。

法院采纳了我方的观点,判决支持了高先生的诉讼请求。

黄华明 律师

扫一扫,房产律师在线答疑



线上线下

新民法谭,既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊,又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭已推出“房产律师”和“婚姻律师”两个专栏,法谭君邀请沪上多位知名律师,组成栏目强大的顾问团,回答粉丝

在房产和婚姻方面的各类法律问题。

本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询律师,如今也多了一个新渠道,可以扫一扫,关注新民法谭微信公众号,并给法谭君留言,律师会在

线免费提供法律服务。

法谭推出免费线上法律咨询后,得到了谭粉与读者的大力支持。接下来新民法谭将会有更多的改变出现,希望大家多多捧场,新民法谭就是您的掌上法律顾问。



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”)

这套房子离婚时能不能分?

章阿婆有一个争气的女儿,学习成绩始终名列前茅。大学毕业后,女儿先是读了硕士,之后又读了博士。在读博期间,结识了现在的女婿小梁。

本来章阿婆和老伴都不同意女儿和小梁恋爱,主要原因就是小梁是外地人,家里兄弟姐妹众多,条件非常不好。可女儿执意要和小梁在一起,最终老两口拗不过女儿,同意了这门婚事。因为小梁家里不可能为他们准备婚房,婚后小两口就与章阿婆夫妻住在一起。好在小梁平时比较勤快,工作上

进,老两口慢慢地也接纳了他。可是前段时间,女儿无意中发现小梁有了外遇,在和与小梁摊牌时,让女儿没想到的是,本来想劝小梁回头,但小梁却主动提出离婚,并称自己在这个家一直是外人,岳父母都瞧不起他。看到小梁这么坚持,章阿婆也劝女儿离了算了。这样女儿就和小梁谈起了离婚的事,其他都说好,就是外孙的抚养问题和房子的事有了分歧。一是女儿和小梁都想要孩子;二是房子。这套房子是小俩口向章阿婆借钱买的,买在小梁的

老家。当初房价很便宜,现在也涨了不少。购房时,手续都是小梁去办的,女儿和章阿婆夫妇根本没有在意这件事。如今小梁说这套房子登记在他弟弟名下,是他弟弟的,离婚时不可能分。这下章阿婆气坏了,于是来咨询律师。

听了章阿婆的讲述后,连娜律师对她遇到的问题进行了法律分析,并提供了相应的法律意见。最后,连娜律师表示,若以后章阿婆有需要,将为她提供免费法律服务。

本报记者 江跃中