

没有签合同还能双倍返还定金吗?

法律援助故事



去年,华先生开始看房子,远房的一位表姐说她有个朋友杜女士刚好要卖房子,因为人在国外,所以委托表姐帮她卖。在看了两次房后,华先生和家人商量,决定购买杜女士的这套房子。杜女士当天就和华先生通了电话,确认并商讨了房屋出售的事。之后,杜女士给表姐发了微

信,表明她同意把房子卖给华先生,要求就是要在她说的期限前办理过户,而且房价500万元,定金要60万元,希望表姐在帮她收了定金后,先以表姐的名义存成半年的定期存款。表姐当然同意。期间,杜女士不光和表姐发微信,而且也和华先生发微信,还通过电话,多次表示房子的事由表姐帮她办,而且等她回来,一定网签合同过户,让华先生放心。在与杜女士谈妥后,华先生当天就通过银行转账60万元至表姐账户。但没想到,杜女士回国后,拒绝继续交易,理由是现在房价上涨,同样的钱自己无法再购房,加上她与

华先生之间并没有合同,也未收到定金,更没有委托华先生的表姐收取定金,对房屋买卖的主要条件双方也没有进行过约定。华先生在与杜女士谈话时,作了录音。后来几次协商未果,华先生将杜女士告上法庭,要求解除双方达成的房屋买卖合同,并要求杜女士双倍返还定金。本案中,杜女士确认了回国后与华先生的谈话内容,结合华先生与杜女士,杜女士与华先生的表姐之间的微信内容,以及华先生支付了定金60万元等的证据材料,这些证据可以相互印证,形成一个完整的证据链,可以确认是真实有效的。

就杜女士与华先生的表姐之间的微信可以看出,杜女士确认了出售房屋的总价,办理过户的时间,及定金的金额,同时,她还要求华先生的表姐代收定金并存半年定期。而华先生在与杜女士通过电话、微信确认此事后,将60万元定金支付给了表姐,表姐也将此款存半年定期,上述一系列的行为可以表明华先生与杜女士之间达成购买房屋的预约协议,且事实上华先生也依约支付了定金。但在杜女士回国后,她却因房价上涨不愿继续与华先生进行交易,这些有华先生提供的录音为证。因此,可确定杜女士不愿继续进行

交易的原因,是房价上涨,而非是双方未达成购房合意。华先生要求解除双方达成的房屋买卖合同,并约定定金罚则要求杜女士双倍返还定金的诉讼请求理应得到法院的支持。法院采纳了我方的观点,判决支持了华先生的诉讼请求(目前本案在上诉期内)。

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

今天来求助的是金女士,她声称自己是残疾哥哥的监护人,为了便于照顾哥哥,想与丈夫搬到哥哥的住处,但姐姐们却百般阻挠。

金女士共有兄弟姐妹9人。自己最小,随着几个哥哥姐姐的离世,现在就剩下二姐、三姐和哥哥。哥哥出生于1950年,1969年响应政府号召,到了大兴安岭农垦农场。因感情受挫,回到上海后,患了精神病,街道为他办理了四级智力残疾证。2000年老屋动迁时,金女士与残疾哥哥的安置房在同一个小区。因为与哥哥住的近,平时照顾哥哥的重担,就落在了金女士身上,而且经姐姐们同意,金女士成了哥哥的监护人。

前几年,哥哥不幸患了肠癌,在哥哥住院治疗的半个月里,金女士与丈夫精心照料,日夜陪伴,才使得哥哥很快康复出院。哥哥目前已经67岁,因智力障碍,有时会做一些出格的事。前不久哥哥从公园带回一位外地女子,留在家住宿,哥哥还将其他男性带回家中与该女子同住,金女士询问该女子,女子坚称爱上了哥哥,后被金女士驱逐。随着哥哥年事渐高,确实需要身边有人照顾。金女士便跟姐姐们商量,干脆自己与丈夫搬到哥哥住处,一起居住,平时照顾也很方便,并提出把户口迁进去,房产证上加自己的名字。姐姐们担心金女士住进哥哥家是另有图谋,生怕哥哥的利益被金女士侵占,自然极力反对。金女士提出,哥哥由两个姐姐和她每家三个月轮流照顾的方案,可这也遭到姐姐们的反对,因为二姐家住崇明,路途遥远不便照顾,已经动过四次手术的三姐身体欠佳,根本无力照顾。这边哥哥需要人照顾,那边又不允许住进去,金女士进退两难。

其实姐姐们的担心不是空穴来风,金女士的品性确实不敢恭维。老房动迁后,金女士一家分得两套安置房,原本和和美美的家,后因金女士沉湎赌博,负债累累,欠下了巨额高利贷,最后不得不卖掉一套住房还赌债。现在金女士与丈夫没有固定住处,在外租房。如果金女士搬进哥哥的住房,她的赌博恶习不改,后果不堪设想,看来姐姐们的担心不无道理。

而金女士要将自己的户口迁进去的理由是,万一哥哥离世,空挂户的房子会被政府收回。我告诉她:哥哥的房子是产权房,不是公租房,没有必要迁户口进去。我认为解决矛盾

的方法就是约法三章,并提出了调解建议:让金女士夫妇搬到哥哥住处,不仅哥哥有人照顾,金女士夫妇也省去了在外租房的费用,一举两得何乐而不为呢?考虑到姐姐们的担心和金女士的恶习,我提出让金女士夫妇搬进哥哥的住房后,户口不能迁进去,房产证不能加名字,为防止金女士作弊,哥哥的户口本和房产证由二姐保管。我告诉两位姐姐,虽然金女士照顾哥哥,但姐姐们也应该尽力关心哥哥,对金女士的监护行为进行监督。同时我告诫金女士,赌博的恶习一定要改掉,不仅是为了哥哥,也是为了自己以后考虑,为了家庭,必须远离赌博。最后姐妹们一致同意我的调解意见。

人民调解员 笪碣

【律师点评】

监护人,是指对未成年人,无民事行为能力或者限制民事行为能力的人的精神病人的人身、财产和其他合法权益负有监督和保护责任的人。这里要强调的是监护人必须具有完全行为能力,并依法律规定产生。

《民法通则》对法定监护人的范围和顺序有明确规定。对无民事行为能力或者限制民事行为能力的人的精神病人,由下列人员担任监护人:配偶;父母;成年子女;其他近亲属;关系密切的其他亲属、朋友愿意承担监护责任,经精神病人的所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会同意的。最高人民法院相关规定,有监护资格的人之间协议确定监护人的,应由协议确定的监护人对被监护人承担监护责任。

近亲属,包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。本次纠纷中的金女士哥哥未婚无子女,父母已过世,只有两位姐姐及金女士这三位近亲,经两位姐姐同意,即有监护资格的人之间协议,可以确定金女士为哥哥的监护人。

但成为监护人后不代表就可以任意处分被监护人的财产。“监护人”顾名思义,主要职责就是“监护”,即应当履行监护职责,保护被监护人的身、财产及其他合法权益,除保护被监护人的利益外,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,应当承担民事责任;给被监护人造成财产损失的,应当赔偿损失。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。

孙鸣民 律师

丈夫弟弟竟也是房屋产权人



律师手记

杨女士没想到,和自己结婚已二十年的丈夫,竟然背着自己,把家里一套房子的产权证上写了他弟弟的名字。

杨女士和丈夫结婚后,发现丈夫有疑心病,总是怀疑别的男人和自己关系暧昧。每次杨女士为证明自己的清白和他大吵一架,但过了几个月他又故态复萌。当然,杨女士也想过离婚,但为了孩子,加上丈夫除此以外,对自己是真好。家里的大活小活,丈夫一个人包了,什么事都不用杨女士操心,两人的婚姻生活就这样不好不坏的过着。丈夫是家里的长子,他有一个弟弟患有精神疾病,因为父亲过世的早,母亲身体也不大好,这个弟弟就一直由丈夫和杨女士来照顾。基于此,家里人

协商后签订了协议书,确认弟弟由丈夫来照顾,家里的一套公房就归丈夫所有。之后,丈夫就用夫妻俩的积蓄,把这套公房买成了产权房,产权登记在丈夫一人名下。过了几年,丈夫说那套房子太老了,张罗着又把那套房子卖了,重新买了一套房子。按丈夫的说法,这套新买的房子和之前一样,就写了他一个人的名字,而且他说现在有规定的,只要是婚后的,就算写他一个人的名字,杨女士也是有份的。所以杨女士根本没有多想。

今年初,丈夫的弟弟因病过世了。在处理弟弟的后事时,杨女士无意间发现原来丈夫口中那套只写了他一个人名字的新买的房子,产权证上竟然还有弟弟的名字,也就是产权人是两人,一个是丈夫,一个是丈夫的弟弟。在确认此事后,杨女士和丈夫大吵了一架,丈夫的说辞是这套房子购房

时,弟弟出钱了,所以写了弟弟的名字。但杨女士记得,丈夫当时明明说了卖房子的钱用来买房是有多的,剩下的还用来装修了。看到丈夫这个样子,杨女士只有拿起法律武器维护自己的权益。

我们作为杨女士的代理人,撰写了起诉状,并整理和调查了相应的证据材料。由于丈夫的母亲还在世,而弟弟生前未婚、未育,因此,我们将丈夫及其母亲告上法庭,要求确认这套新买的房子归杨女士及丈夫共同共有。

案件审理中,丈夫及其母亲看到我方提供的充足的证据,同意调解解决此事。最终在法院的主持下,杨女士、丈夫及其母亲达成协议,这套新买的房子归杨女士及其丈夫共同共有,鉴于婆婆的身体等各方面原因,杨女士也同意由她和丈夫一起给婆婆补偿一定金额的钱款。

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热线后,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”)

继子要迁户口进来怎么办?

黎老伯是位残疾人,肢体残疾给他的人生带来了一定的影响。直到50岁的时候,才经人介绍认识了现在的妻子。妻子虽然比他小几岁,离过婚,还带着一个与前夫生的儿子,但黎老伯已经很知足了。

虽然儿子不是自己亲生的,但黎老伯想着只要自己对

也有了的家庭,如黎老伯所愿,继子和他的关系处得还不错,逢年过节也会携家带口来看他们夫妻俩。但前段时间,妻子的离世,打破了一切。黎老伯在与妻子结婚前就有自己的房子,房子是公房,承租人是黎老伯。等妻子的丧事办完后,继子找到黎老伯说,想要把户口迁到黎老伯承租的公房处。理由很简单,怕黎老伯百年后,物业公司把这套房子收走,还怕黎老伯的其他兄弟姐妹来抢房子。可毕竟是继子,妻子在世

的时候,从来没有说过这样的话,妻子一过世,继子就说要迁户口,如果继子的户口迁过来,他再要求住进来,以后黎老伯身体不好,想以房养老怕也不行了。带着疑问,黎老伯来到上海市申房律师事务所咨询律师,看法律上是怎么规定的。

康恺律师对他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,康恺律师表示,若以后黎老伯有需要,将为他提供免费法律服务。

本报记者 江跃中