

上家不愿履行 下家诉讼获胜



法律援助故事

小曾夫妻俩为了置办一套合心意的婚房,从去年就开始看房。经过半年多的看房选房,终于在年初看中了顾先生所有的房屋。在中介公司的居间介绍下,小曾夫妻很快与顾先生签订了《居间协议》,一周后双方签订了正式的《上海市房地产买卖合同》。

同时,小曾夫妻按合同的约定向顾先生支付了首期房款。可到了合同约定的过户日期,顾先生却反

悔了,而且也没有偿还之前的银行贷款,房屋上仍有银行设定的抵押权。顾先生说自己卖房子,是为了置换房屋,将两室一厅的小房子换成三室二厅的大房子,由于上海市房价在签约后有了大幅的上涨,而且又出了新政策,他是外地户籍,如果这个房子卖了,按新的政策,他是不能再在上海购买新房的,因此他不同意将房屋过户给小曾夫妻。

后来在中介公司的协调下,顾先生又提出过户可以,但要让小曾夫妻按目前的市场价给他一定金额的补偿款。而小曾夫妻为了买这套房子,已经是倾其所有,根本拿不出顾先生要的那么多钱。无奈之下,小曾夫妻只能将顾先生告上法庭,要求他继续履行已签订的《上海市房

地产买卖合同》,办理房屋的过户手续并交房,同时还要求顾先生依合同约定支付违约金。

庭审中,小曾夫妻明确表示同意代顾先生向银行还清所欠贷款本息。银行也表示,只要将贷款还清,就同意撤销抵押权。

依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务,不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同,受法律保护。本案中买卖双方签订的《居间协议》和《上海市房地产买卖合同》是小曾夫妻与顾先生的真实意思表示,应为合法有效,各方应当按照约定全面履行自己的义务。小曾夫妻已依据《上海市房地产买卖合同》的约定完成了支付首期房款

的义务,而顾先生至今也未向银行还清欠款,未注销房屋上的抵押,致使房屋无法按约定的期限办理过户手续,已构成违约。由于这套房屋已设定了抵押,只有在该抵押权消灭后,房屋才能进行产权过户。依据有关规定,取得抵押物所有权的受让人,可以代替债务人清偿其全部债务,使抵押权消灭。在庭审中,小曾夫妻表示愿意替顾先生向银行归还欠款,消除房屋上的抵押权,所以小曾夫妻要求继续履行《上海市房地产买卖合同》的请求,应当得到法院的支持。

另外,基于顾先生的违约行为,小曾夫妻关于违约金的请求,是符合合同约定的,也应得到法院的支持。最终法院采纳了我方的观点,

判决双方签订的《上海市房地产买卖合同》继续履行,小曾夫妻向银行还清顾先生所欠借款本息,银行于欠款清偿之日办理房屋的抵押登记注销手续,顾先生在抵押登记注销后将房屋过户至小曾夫妻名下,并将房屋交付给小曾夫妻,小曾夫妻在扣除替顾先生代偿的银行款项后将剩余房款支付给顾先生,同时,顾先生向小曾夫妻支付一定金额的违约金。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师



你讲我评

老赵家中有六个兄弟姐妹,他排行老五,除老三三女儿外,其余都是儿子。老四因患脑溢血,与老母亲同住,父亲在十年前去世。父亲在世时单位增配了一套租赁房。当初老五一家三口就居住在这套房子里,但后来狭小的空间容不下一家三口,老五将房子出租,一家三口在外租房。父母原先在王家码头有套产权房,恰逢世博会动迁,除老五外户口在里面的哥哥、姐姐、弟弟按照动迁政策都分到了动迁安置房。可是不知什么原因,以父母名义分得的房子,如今却在老三的名下,这下令兄弟们十分不满。

这次来电视台求助的是老五,王家码头动迁时,老二夫妇的户口并不在此屋,儿子和儿媳分得一套安置房。现在他们见老五的住地即将动迁,想把户口迁过来,可以享受动迁利益。念在兄弟份上,老五原本同意老二户口迁进来,谁知老二不仅要把他的户口迁进来,而且还要将他孩子户口迁进来。见此情景,老大和老六也吵着都要将自己的户口迁进来,于是老五要求大家写下承诺书,表明在不影响老五动迁利益的情况下允许落户。由于老二不同意,自然迁户口一事遭到老五的拒绝。老二知道老五的想法后,便扬言说要找人打老五,老五很害怕。因为常被骚扰,老五的妻子实在忍受不了,便于2015年2月27日与老五办理了离婚手续。虽说夫妻俩离婚不离家,但整个家庭氛围给搅乱了,为此儿子也与父亲闹别扭。

调解现场,老二还指责老五对母亲不孝。母亲患病,老二通知老五,老五装傻不闻不问;轮到老五照顾母亲的日子,也不主动去照顾母亲,打电话不接,发短信不回。老五辩解道,母亲曾经在他家住过半个月,后来因为嫌他居住环境不好,执意要住到老三家里去,老三也接纳了母亲。关于赡养老人,老五也不是坐视不管,曾提出过三个方案,第一,请保姆,以便贴身照料母亲,此方案被老二以母亲不善与保姆打交道为由否决了;第二,让老三照顾母亲,其他兄弟可以贴钱,可是老三不同意;第三,把母亲送进养老院。遭到老二强烈反对,母亲也确实不想去养老院。兄弟们的强势让老五感到自己里外不是人。

其实,老五的感受是有由来的。

因为家中兄弟多,母亲实在无暇顾及,从小把老五送到乡下外婆家,直到十岁才来上海,所以他跟父母不亲,跟家里人更不亲。逢年过节一大家子聚餐,母亲从来不让老五坐上台面,只有等大家吃完后,才能吃一点。老五在家中始终有自卑感。

看到老五无助的样子我们也很同情。我批评老二,兄弟之间应该相互尊重,不能恃强凌弱。政府的户籍制度有规定,老五不同意报户口,大家就不能勉强。同时根据现行的征收政策,老二曾有过福利分房,即使户口报进去也不会再次享受征收安置。当务之急大家应该好好照顾老母亲,让老母亲安度晚年。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷的产生源于家庭成员间对即将获得的房屋被征收后的补偿利益之争。

随着上海市政建设的发展,很多老百姓都会遇到征收补偿利益的分割问题。有的家庭成员间心平气和能协商好,那是最好。有的家庭成员间各持己见无法达成一致意见,就会有矛盾。如本次纠纷中老五和老二,等于是未征收,心已动。在征收还没有开始,老二就想先下手为强,把自己和家人的户籍迁入。可当老五要求出具承诺书时,老二却拒绝,于是就有了本次纠纷。

这里我们要讲一下,虽然《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定,征收居住房屋的,公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。但这里的共同居住人是有条件的,即作出房屋征收决定时,在被征收房屋处具有常住户口,并实际居住生活一年以上(特殊情况除外),且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难。也就是说,即使你的户口在被征收房屋处,但你从来没有在被征收房屋处居住过,在本市其他地方有过福利性质的取得的房屋,包括原承租的公有住房、计划经济下分配的福利房、自己部分出资的福利房,房款的一半以上系用单位的补贴所购买的商品房,公房被拆迁后所得的安置房(包括自己少部分出资的产权安置房),以及按公房出售政策购买的产权房等。在这种情况下,通常很难认定你就是共同居住人,也就是说有了户口并不代表一定是共同居住人。 康恺 律师

母亲过世 拆迁利益如何继承

律师手记

之前,其实家里人就因为分割动迁利益打过官司。被拆迁的房子是母亲承租的公房,而母亲在拆迁许可证颁发后没多久就过世了。之后不到一周,大哥唐先生的女儿也意外过世,当大哥一家沉浸在丧女之痛时,小弟乘机让大哥签订了家庭协议,后来通过法院诉讼,法院确定了已过世母亲应得的拆迁利益。

由于母亲应得拆迁利益,都在小弟一家应得的拆迁安置房中,所以要继承母亲的遗产,就要和小弟一家协商。可因为之前打

过官司,小弟一家根本不和大哥协商,并称你喜欢的官司,就再打官司吧,否则一分钱也不会给你的。无奈之下,父亲、大哥及其他兄弟姐妹就找到我们,将小弟一家告上了法庭,要求依法继承母亲的遗产。

庭审中,我们提出,因为已生效判决中明确了母亲应得的拆迁利益,而且从各方已得的拆迁利益中可以得出,母亲应得份额是在小弟一家三口所得的拆迁安置房中。母亲在生前未留有合法有效的遗嘱或遗赠,其所有的遗产应按法定继承,由于母亲的父母已早于她过世,父亲及子女为母亲的第一顺序法定继承人,有权继承母亲所得的拆迁利益。母

亲所得的拆迁利益份额在小弟一家三口所得的拆迁安置房中的情况下,小弟一家三口应给付母亲的其他继承人相应的钱款。

本来在诉讼前,小弟一家还否认母亲所得的份额在他们的拆迁安置房中,但在审理中,经过计算及相关证据的出示,小弟一家也承认了这一事实。

经过审理,小弟一家认识到了他们存在的问题,一家人不应该总是打官司。后来在法院的主持下,小弟一家同意给付父亲、大哥及其他兄弟姐妹应继承的钱款。兄弟姐妹握手言和,老父亲看到这一幕颇感欣慰,中秋刚至,一家人终于又能聚在一起,吃个团圆饭了。 黄华明 律师

扫一扫,房产律师在线答疑

线上线上

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。

法谭推出免费在线法律咨询后,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”)

儿子的要求过分吗?

余阿婆和老伴风雨同舟这么多年,现在日子好过一点了,可老伴却一病不起,急的余阿婆不知如何是好。就在这时,儿子又和自己搞起了房子的事,要把房子承租人变成自己,余阿婆是“一个头两个大”。

原来,余阿婆和老伴住的房子是他们老两口和儿子一起拆迁分的,后来儿子又分了房子,户口就迁了出去,人也搬了出去。这套房子就由余阿婆和老伴住,一直也相安无事。但前段时间,女儿离婚了,户口想临时迁到这套房子里,等她买了

房子就迁出去。想着女儿本来离婚就够难过了,也不想让女儿再添烦恼,余阿婆和老伴就同意了女儿的要求,本来老两口想瞒着儿子,等女儿买了房子再将户口迁出去,就等于什么事也没有发生。但没想到,就在老伴住院的时候,儿子知道了这件事,就和余阿婆提出,他的户口也要迁过来不说,还要把房子的承租人由余阿婆变成他。要说以前这样做,余阿婆和老伴也没有什么意见,可现在老伴还在病床上,儿子不仅不照顾,还要来说房子的事,而且

如果真的承租人变成了儿子,还不知道他会怎么对老俩口呢。余阿婆和儿子明确说不同意后,儿子就吵到了医院,说这套房子本来就有他的份额,他是有权利的,如果不同意他的要求,他就去打官司,到时候可就没有什么商量的了。

听了余阿婆的讲述后,蔡瑜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,蔡瑜律师表示,若以后余阿婆有需要,将为她提供免费法律服务。

本报记者 江跃中