

# 所购房屋已“出售” 我该怎么办?

法律援助故事



十多年前,上海房价没现在这么贵,特别是动迁安置房,比同地段房屋的市场价还便宜不少,对于预算不足的汤先生来说,购买相对便宜的动迁安置房,是第一选择。在中介的居间介绍下,汤先生与上家签订了房屋买卖合同。之后汤先生如

约支付了绝大部分房款,上家在收到房款后,也将房屋交付给了汤先生。

装修后,汤先生和家人就搬入该房屋居住。购房时,上家还没有拿到产权证,汤先生也只是看到了上家手里的拆迁安置补偿协议。过了两年多,上家拿到产权证,这套房还不能过户,产权证上写着:动迁安置房,三年内不得转让、抵押。没办法,汤先生只有等着。随着时间推移,上海的房价也越涨越高,同小区、同类型的房屋价格和汤先生当初的购房价比都翻了好几番。终于,等到了这

套房可以转让过户的时候,汤先生通过中介找到上家,可上家以各种理由推脱,不配合汤先生办理产权过户手续。于是汤先生将上家告上法庭,要求上家协助将这套房过户至其名下。经查,汤先生发现,原来上家竟还背着,将这套房通过买卖形式过户到了一个外地人名下。原来,上家看到房价上涨,觉得自己卖亏了,就想通过这种形式达到违约的目的。在此过程中,汤先生幸运地发现,这个“购房”的外地人实际上是属于限购对象,不能在上海购房,他是伪造了纳税记录,骗取

了购房资格。汤先生向房屋所在地的区不动产登记事务中心反映了这个情况,经区不动产登记事务中心核实后,出具了更正登记通知书,并将这套房屋恢复登记至上家名下。

汤先生与上家签订的房屋买卖合同是双方当事人真实意思表示,未违反法律和行政法规的强制性规定,应属合法有效,双方均应恪守履行。虽然,上家还曾与他人就这套房屋另行签订过买卖合同,但汤先生与上家签订的房屋买卖合同、汤先生支付购房款、汤先生占有使用这套房屋的时间均早于他人与上家签

订及履行合同的时间,因此汤先生的合同权利应当优先保护。现在,这套房屋已符合过户条件,汤先生要求上家协助过户,与法不悖,理应得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点,判决支持了汤先生的诉讼请求。

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

于女士向我求助,称她的宝宝才三个月,婆婆不让她看孩子。老公已把她的微信加入黑名单,给她发短信不回,打电话不接,并提出离婚,眼看婚姻要走到尽头了,于女士请求我帮她。我的第一反应是哪有生下孩子不能看不能抱的,可能是婆婆不讲道理,丈夫不可理喻。为了解实情,我要来了她丈夫的电话。

于女士与丈夫都是外地人,丈夫来自山东,在上海一家外企上班,月收入过万。于女士是安徽人,在江苏一家民营企业上班。两人相识一年后步入婚姻殿堂。丈夫的工作地方离家较远,每周回家一次,于女士工作在外地,夫妻俩只能在双休日相聚,像“小别胜新婚”。但于女士的生活习惯让婆婆看不惯,一是懒散,从不做家务,就是躲在房里啃瓜子,瓜子壳吐一地也从不打扫;另一个是不善料理家务且粗心。婆婆是个直性子,对媳妇看不惯就要嚷嚷,媳妇认为她是挑剔,故不理不睬,见媳妇这种态度,婆婆就会破口大骂,婆婆骂媳妇,媳妇就会迁怒于丈夫。

不久,于女士怀孕了,看在孩子面上,一家人总算和和平平地等着她生产。春节后,于女士生下一男孩,一家人欢天喜地。出院后,婆婆就把她接到家中坐月子。可两人怎么也合不拢,于女士便把母亲从安徽接到上海照顾自己。于女士经常向母亲告状,诉说婆婆的诸多不是,因此母亲来上海和婆婆为了一桩小事大吵一架后,一气之下回到安徽。母亲的离开让于女士十分不快,认为是被婆婆赶走的。一家人几乎天天都在争吵。产假刚过完,婆婆就催促于女士上班,并终止了母乳喂养。这样的日子让于女士十分难受,就与丈夫商量,打算把孩子接到娘家,让母亲带,当即遭到丈夫拒绝。婆婆也对孙子24小时严加看管。媳妇每周回家,非得有丈夫陪伴,否则不能抱孩子。婆婆越是对媳妇提防,媳妇越是想把孩子抱走。一次,媳妇在母亲陪同下到了婆家,母亲刚抱起孩子,婆婆就不开心,要把孙子抱回来,一不小心自己摔倒了,然后扑到媳妇身上,诬陷媳妇打她,大家不欢而散。为争夺孩子,媳妇几次带着娘家人上门夺子,双方发生肢体冲突,还惊动了110。现在媳妇几乎精神崩溃,认为自己失去了做母亲的权利。

在与丈夫的电话沟通中,我感到丈夫还是蛮讲道理的,并没有离婚的念头,不让妻子抱孩子,是怕妻子把孩子抱到安徽去。看来问题出在于女

士身上,她的诉求看上去合情合理合法,但实际上,由于她不善处理与公婆的关系,口口声声要把孩子带回老家,公婆自然不放心,怕把孩子带走,才不让她抱孩子。我劝于女士找找自身问题,不要总是指责别人。首先改善与婆婆的关系。我对她说:你每次回去就是吵架,婆婆帮你带孩子,你应该心怀感激,在我耐心劝说下,于女士终于答应尽量和婆家好好相处。

人民调解员 青云

### 【律师点评】

本次纠纷中于女士遇到的问题,是她只从自己的角度出发,没有考虑到家人的感受,最终导致矛盾激化。家庭成员间应当敬老爱幼,互相帮助,如果于女士能够做到这些,估计以后的生活应该会少些争吵,多些温情。

这里我们来讲一下有关离婚后子女探望的相关法律知识。《婚姻法》规定,离婚后,不直接抚养子女的父亲或母亲,有探望子女的权利,另一方有协助的义务。行使探望权利的方式、时间由当事人协议;协议不成时,由人民法院判决。父或母探望子女,不利于子女身心健康的,由人民法院依法中止探望的权利;中止的事由消失后,应当恢复探望的权利。

由此可见,离婚后不直接抚养孩子的一方具有探望孩子的法定权利。现实生活中,另一方往往以此为要挟,要求对方先行给付抚养费。依据上述规定,另一方不应以先行给付抚养费等理由,对对方行使探望孩子的权利进行干涉、阻挠。离婚后的双方应当本着有利于孩子身心健康的原则,对子女探望、教育等事项进行协商解决,为孩子营造和谐的成长环境。

关于祖父母、外祖父母是否享有探望权,由于这个问题涉及当事人的情感、隐私、风俗习惯等很多伦理因素,法院在审理时通常会尽量避免法律的刚性对婚姻家庭和未成年人生活的伤害。

一般原则上人民法院会根据《婚姻法》有关规定,将探望权的主体限定为父或者母,但也有可能会探索在特定情况下的突破,比如祖父母或外祖父母代替已经死亡或者无抚养能力的子女尽抚养义务时,根据《婚姻法》第二十八条规定(有负担能力的祖父母、外祖父母,对于父母已经死亡或父母无力抚养的未成年的孙子女、外孙子女,有抚养的义务。有负担能力的孙子女、外孙子女,对于子女已经死亡或子女无力赡养的祖父母、外祖父母,有赡养的义务),可以赋予其探望权。

连娜 律师

# 亲兄妹也应履行征收承诺

## 律师手记

倪女士母亲过世早,父亲和大哥一起住在父亲租的老房子里,本来倪女士离婚后,也住在老房子里,后大哥的儿子要结婚,没地方住,倪女士为了侄子,只好把自己的房间让给侄子作婚房,她一人在外借房住。后来有了点积蓄,倪女士就在郊区买了套一室户的房子。但她的户口没有迁出,仍在老房子处。

半年前,老房被征收。此时,父亲已过世,老房的承租人已由父亲变更成大哥。对于这次征收,倪女士没什么特别要求,其他弟妹都想分得一套房子,而倪女士根本没想去和兄弟姐妹争,她只想拿到属于她的征收补偿款。刚开始,大哥的态度很强硬,他认为承租人是他,所有的征收补偿款,他想怎么分就怎么分。大哥提出

现在征收是按房子面积,而他一家住在老房子里,征收补偿的钱和房应归他一家人所有。其他弟妹当然不买账,这套房是父母留下的,不是大哥单位分的,且他们的户口在,也没有单位分过房子,或者享受过拆迁安置。经兄弟姐妹几次开会协商,最终达成协议,其中说好由大哥给倪女士一定金额的征收补偿款。

在倪女士要求下,大哥向她出具了一份书面承诺,内容为:经家庭全部人员讨论,决定由大哥补偿倪女士一定金额钱款。大哥在这份承诺上还签了自己的名字。当天,大哥给了倪女士一小部分钱,剩余的钱,大哥说等他征收单位拿到征收补偿款后一次性给倪女士。倪女士想书面承诺都写了,大哥该不会赖了。可他没想到,大哥真的就是“一去不给了”,倪女士知道大哥拿到征收补偿款后,她一次又一次找到大哥,电话打了不知多少次,上门也最少有

十次。但大哥就是一个字“拖”。

倪女士只好找到我们,通过诉讼来要回属于她的补偿款。整理并调查了相关证据材料后,我们将大哥列为被告,诉讼请求确定为要求大哥给付倪女士一定金额的征收补偿款。

庭审中,大哥辩称,说好是等拿到安置房后,再把剩余补偿款给倪女士,给钱只是时间问题。针对大哥的辩称,我们提出根据法律规定,当事人行使权利,履行义务应当遵循诚实信用原则。倪女士的大哥作为承租人,书面承诺给予倪女士一定金额的补偿款。该书面承诺系大哥自愿订立,不违反法律、行政法规强制性规定,因此该书面承诺具有法律效力,大哥应当遵守。鉴于该承诺中无履行期限,故倪女士可以随时主张,大哥的辩称无法律依据。

最终法院采纳了我方观点,判决支持倪女士的诉讼请求。

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“哥信箱”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”)

## 认定“共同居住人”有条件

这两天李阿婆都觉得睡不好。李阿婆和老伴住的是使用权房,解放前就有,承租人是李阿婆的老伴。老伴十多年前过世后,李阿婆就一直一个人住。

其间,大儿子单位分了一套房,他们一家三口搬了出去,可大儿子和他女儿的户口仍在这套老房子里。小女儿婚后,户口迁到了夫家,后夫家拆迁,她嫌分的房在郊区太远,就只要了钱没要房子。当时拆迁后,房子还没买好,小女儿就把户口迁到了娘家老房子处。前段时间,

老房子要被征收了,问题来了。这次征收安置房都是郊区的郊区,李阿婆不想住到那里去,就想用征收补偿款买个有电梯的一室户房。可大儿子和小女儿提出,征收补偿款他们也有份。如果真的大儿子、孙女和小女儿一家三口也来分征收补偿款,剩下的钱肯定不够李阿婆买房了。老伴过世后,被征收的老房实际就李阿婆一人住,承租人也变更成了李阿婆一人。李阿婆想知道,法律上对这个征收补偿款怎么分,到底有

什么样的规定。

听了李阿婆的讲述,梁蔚飞律师对她遇到的问题进行了法律分析。征收居住房屋的,公有房屋承租人所得货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。共同居住人,是指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的人。

本报记者 江跃中