

悔不悔约 上家说了不算

法援故事



多年前,丁先生通过房产中介看中一套房,并与上家签订房屋买卖合同,约定上家自愿将名下房屋转让给丁先生。由于是动迁安置房,暂不办理交易过户手续,当上家收到丁先生支付的全部房款后,同意丁先生进户居住;待房屋可正常交易时,上家就配合丁先生办理房屋

交易过户手续;在未交易期间,房价涨跌,双方均不得反悔,如反悔,悔约方须赔偿对方违约金60万元。签这份协议前,丁先生就将自己名下的一套房出售,并拿到了一笔售房款。丁先生在和上家签约当日,依约将大部分房款支付给了上家。上家在收到银行转账的房款后,写了一份收据给丁先生,内容是:今收到丁先生购房款120万元,尾款10万元由上家将房屋产权过户给丁先生时,丁先生一次性付清。之后,上家把房屋钥匙给了丁先生,丁先生和家人便在此居住。其间,丁先生以房屋所有人名义开通了天然气

和有线电视业务,并按时缴纳入户及物业管理的相关费用。如今到了可过户时间,上家说按合同约定,双方可自由悔约,只要支付对方违约金就可以了,他愿意给丁先生60万元违约金。如丁先生不要违约金,他们签的协议也是无效的。无奈之下,丁先生只得将上家告上法庭。丁先生和上家签订的房屋买卖合同是双方当事人真实意思表示,买卖双方应按约全面履行各自的义务。丁先生现已按约履行了付款的义务。上家签约后,也如约将房屋交付给了丁先生。由此可确认,双方签订的房屋买卖合同大部分得到切实

履行。现该房交易限制期已满,过户条件已成熟,丁先生要求上家协助产权过户至其名下的诉讼请求,应得到法院支持。上家提到的无效问题,虽签约时房屋不具备过户条件,但双方签约时对此知晓,这并不符合《合同法》规定的合同无效条件。关于违约责任的承担方式,《合同法》规定,当事人一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定,应当承担继续履行、采取补救措施或赔偿损失等违约责任。目前,丁先生已支付大部分房款,该房也作为丁先生唯一住房,已交付他实际使用。从保障守约方合法利益出发,为保护

交易的稳定性,提倡买卖双方均遵守诚实信用的原则,上家提出悔约,不符合约定解除的条件,故上家提出悔约并赔偿丁先生60万元违约金的请求,不应得到法院的支持。法院采纳了我方的观点,判决支持了丁先生的诉讼请求。(本案尚在上诉期内)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

石女士找到我,告诉我一件不可思议的事。她原来在日本打工,前几年回到上海,在一家医疗机构工作。噩梦从一次朋友聚会开始。

去年春节,石女士应邀参加一个朋友派对,其中一个身材高大谈吐优雅的仲姓男士,引起了她的注意。这位男士好像对石女士也有好感,两人互留了联系方式。从此,这位男士常约石女士外出,或喝咖啡,或看电影,且天天开车接送她上下班。石女士经不住仲先生猛烈的情感攻势,两人很快陷入热恋,频频出入高档场所,仲先生出手大方,只要石女士喜欢的,诸如包啊、首饰啊,都会买了送给她。相处不到半年,仲先生以投资为由,向石女士借款近100万元,石女士未加思考就倾其所有,通过银行转账将款打入仲先生个人账户。仲先生拿到钱后,只字不提还款,而且开始疏远石女士,经常以业务繁忙为由,拒绝石女士的邀请。一次,仲先生因一件小事为借口,与石女士发生了争执,不知是计的

石女士任性地与仲先生对吵起来,仲先生甩手离去。不久,仲先生就把石女士的手机拉黑,微信删除,石女士去仲先生工作单位,仲先生也避而不见。

这时,石女士如梦初醒,焦急地找到我,要我帮她出主意。我首先问她,借款给仲先生是否有借条、是否有协议、是否请对方写下还款计划,平时的微信交流中有没有借款的记录。石女士告诉我除了银行打款记录外,其他什么手续都没有。我再问石女士对仲先生的工作、家庭、婚姻情况是否了解。石女士的回答让我又好笑又好气,她只知道仲先生是北方人,在一家餐饮店当领班,其他一概不知。我一方面批评她对感情太草率,只凭外表长相就以身相许。我告诉她,民间借贷多发生在亲友之间,出于信任往往以口头形式建立借款关系。这种情况下,如果借款人对借款事实予以否认,诉到法院后,出借人有可能会因无法举证而败诉。我又问石女士,仲先生借巨款用于什么?石女士只知道投资,至于投资干什么,她一问三不知。我告诉石女士,还

不清楚对方的用意。如果出借人明知借款人是进行了赌博、走私、诈骗、买卖毒品或贩卖枪支等非法活动而仍借款的,则属于违法借贷,这种借贷关系不受法律保护。出借人不但将来要不回借款,而且还可能被予以民事或行政制裁,甚至可能被追究刑事责任。石女士听了愈发焦急起来。

另一方面,按法律规定,如打官

【律师点评】

石女士遇到的事应该不是个案,希望读者能以此为鉴。就如调解员所言“亲兄弟明算账”,不论是家庭成员、还是朋友同事,抑或是恋爱对象,只要发生金钱往来,建议应订立书面材料,以明确各方的权利和义务。如本次纠纷中的石女士,在与仲先生交往过程中,发生借贷关系,就应要求仲先生向其出具“借条”,明确借款的金额、目的、利息和还款期限等,当然最好还约定,逾期不还后借款人应承担的法律后果。

这里我们再来了解一下与借贷有关的法律知识。民间借贷,是指自然人、法人、其他组织之间及其相互之间进行资金融通的行为。本次纠纷中,石女士与仲先生之间的借款,就应为民间借贷。《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》规定,出借人向人民法院起诉时,应当提供借据、收据、欠条等债权凭证以及其他能够证明借贷法律关系存在的证据。从上述规定可以看出,向他人出借钱款,应当要求对方提供借据、收据、欠条等债权凭证,同时还要保存出借钱款的转账记录等,以此来证明出借钱款的事实。

《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》还规定,原告仅依据金融机构的转账凭证提起民间借贷诉讼,被告抗辩转账系偿还双方之前借款或其他债务,被告应当对其主张提供证据证明。被告提供相应证据证明其主张后,原告仍应就借贷关系的成立承担举证证明责任。依据这条规定,石女士仅依据她和仲先生之间的银行转账凭证提起民间借贷诉讼的,如果仲先生不认可,并与其他证据证明的,石女士仍应提供证据证明是她出借钱款给仲先生的。

要强调的是民间借贷,双方约定的利率未超过年利率24%,出借人请求借款人按照约定的利率支付利息的,人民法院会予以支持。借贷双方约定的利率超过年利率36%,超过部分的利息约定无效。借款人请求出借人返还已支付的超过年利率36%部分的利息的,人民法院不予支持。

孙鸣民 律师



律师手记

齐女士和丈夫很早就离婚了,离婚后的她,带着儿子回到了娘家。那时,齐女士的父母身体不好,急需人照顾,而其他兄弟姐妹都没有时间和精力,因此家里人协商好,同意齐女士和儿子的户口一起迁回娘家,并同意他们在娘家居住,但前提是她要照顾好父母。没有住处的齐女士当即应承下来。这样,齐女士数十年如一日照料父母的生活起居。

其间,家里老房拆迁,那时不现像是在“数砖头”,而是“数人头”,这样,齐女士和儿子也分得一定的动迁款。当年,由父母出面用老房全部动迁款购买了一套二手房,齐女士和儿子仍和父母一起居住在这套二手房中。购房时,齐女士和儿子也想把名字写到产权证上。可父亲说,有了老房拆

迁,才有了这套房,有生之年,肯定房子要写在老两口的名下。等他们走了,齐女士和她儿子的那一份不可能少的。齐女士觉得,因为父母,她和儿子才有了住的地方,且父母保证,她和儿子一直住在这套房里,她也就不图什么了。

母亲几年前因病过世后,父亲的身体也一天不如一天,齐女士一个人根本照顾不了。经兄弟姐妹协商后,把父亲送到了离家比较近的养老院,仍由齐女士去办理相关手续,并负责联系。齐女士每周都会做点好吃的,送到父亲那里。可让齐女士没想到的是,前段时间,大哥竟然拿着房产证找上门来,让齐女士和儿子找地方搬出去。大哥说,这个房子是他的,同齐女士和她儿子没有关系,当初让他们住,是因为要照顾父母,现在父母不需要她照顾了,她就没有权利再住在这里了。原来啊,母亲在世时,父母竟然瞒着齐女士,将家里的房子以买卖的形

式,过户给了大哥。

齐女士和儿子找到我们。作为他们的代理人,我们调查了相关情况,并撰写了起诉状,要求法院依法排除大哥对齐女士和儿子居住这套房子的妨碍。

庭审中,我们提出,齐女士和儿子居住的房屋是用老房子的拆迁款购买的,齐女士和儿子作为拆迁安置人口,依法应当对这套房屋享有居住使用的权利。虽然这套房屋登记在大哥名下,但这是父母以买卖形式赠与的,大哥以此取得这套房屋,并未支付任何价款,因此,这并不影响齐女士和儿子对这套房屋所应享有居住使用权。

在法院的主持下,大哥和齐女士及其儿子达成调解协议,齐女士和儿子在一定期限内搬离这套房屋,大哥于齐女士和其儿子搬离这套房屋之次日,支付他们一定金额的补偿款。

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“的哥信箱”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账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

继承小儿子遗产需有条件

郑阿婆和老伴育有四女二子。小儿子从小体弱多病,加上夫妻俩老来得子,因此格外疼爱他。小儿子乖巧懂事,在老两口的安排下,不仅有了稳定的工作,而且还有了自己的家庭。

可能因为长年服药的缘故,小儿子不能生育,所以他恋爱时,对对方没有什么要求。在亲友的介绍下,他找了一个有过婚史的女人。郑阿婆和老伴考虑到女方虽然结过婚,但孩子判给了女方的前夫,只要女

方对小儿子好就行了。这样,小儿子就和女方结了婚。刚开始,小夫妻俩感情还不错,后来因种种原因,两人离婚了。离婚后,郑阿婆和老伴出首付,给小儿子买了一套房子。去年,小儿子病情恶化,即便住院手术治疗,也没有挽回他的生命。不知道前儿媳从哪里知道了小儿子婚后购房和已离开人世的事,她前段时间找上门来,称自己的女儿曾经和小儿子共同生活过,算是小儿子的继女,有权继

承他的遗产。郑阿婆和老伴就想知道前儿媳的女儿是否有权继承儿子的遗产。

听了郑阿婆夫妇的讲述,马海燕律师对他们遇到的问题进行了法律分析。按法定继承,第一顺序继承人中的子女,包括有扶养关系的继子女。如果前儿媳有证据证明其女儿与小儿子形成扶养关系的,则前儿媳的女儿作为小儿子有扶养关系的继女,可以继承小儿子的遗产。(江跃中)