

当年的借款“无尽”的诉讼

法律援助故事



郑女士自己开公司。头几年,生意算是风生水起。郑女士买了大房,还买了宝马车。可这几年,郑女士的公司开始走下坡路。郑女士竟然想用自家的房子套取银行贷款。经朋友介绍,郑女士与邵先生协商,由邵先生出面购买郑女士名下房屋,并以向银行贷款的方式,为郑女士套

取银行贷款。之后,郑女士与邵先生如约签订《上海市房地产买卖合同》,邵先生作为房屋买受人与银行签订了抵押借款合同,郑女士也拿到了从银行获得的贷款。郑女士想有了钱,马上就把银行贷款还了,产权证上名字也可以由邵先生变成自己。可郑女士的生意一直没起色,她只能按月偿还银行贷款。郑女士以为就这样月月还下去,没几年,房子还是可过户到自己名下。可这一天还没到,不速之客却找上门,这人手拿这套房子的产权证,称房子是他的。

原来,邵先生瞒着郑女士,将房屋擅自出售给了这位唐先生,还以

唐先生的名义,向银行又贷了一笔款。之后,郑女士以她与邵先生,邵先生与唐先生签订的买卖合同均不是真实的买卖关系,而是向银行套取贷款为由,起诉至法院,要求法院确认两份买卖合同无效。法院判决支持了郑女士的诉讼请求。郑女士想合同被判无效后,可与邵先生、唐先生协商解决此事,但三方始终无法达成一致意见。这样,郑女士就只得将邵先生和唐先生再次告上法院,要求他们协助将房屋恢复登记至郑女士名下。庭审中,法院追加贷款银行为第三人,郑女士同意先行偿还这套房屋上的银行抵

押贷款。

合同无效或被撤销后,因该合同取得的财产,应当予以返还;不能返还或没必要返还的,应当折价补偿。郑女士与邵先生之间的买卖合同,邵先生与唐先生之间的买卖合同均已被法院判决确认为无效合同。现郑女士自愿同意代为偿还该房屋上第三人贷款银行的抵押贷款,以涤除抵押登记,在该房抵押登记涤除的前提下,该房无任何其他权利限制,符合产权过户的条件。郑女士要求房屋产权恢复至其名下的诉讼请求,应得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点,判决郑女士代唐先生偿还第三人贷款银行的借款本金及利息等;第三人贷款银行在上述借款本金及利息等获得清偿后注销设立在该房屋的抵押登记;唐先生于抵押注销后,配合将该房屋恢复至郑女士名下。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



你讲我评

丈夫去世后,辛阿姨就把儿子谢先生当作唯一的精神支柱。儿子结婚的喜讯,虽然冲淡了她的悲伤,但自从儿子娶了媳妇后,她发现儿子不像以前那么关心她,令她十分伤心。

儿媳是湖北人,本来辛阿姨与亲家关系还可以,她在儿子婚前也去当地商量过婚礼的事,双方沟通还算畅快。按照传统习惯,床上用品应该由女方家里购置,但亲家不是嫌贵,就是嫌颜色不好,最后只在超市里买了便宜货。而亲家对应该由男方提供的香烟、糖果却提出种种要求。这就算了,谁知就在举办婚礼的前一天晚上,亲家突然向辛阿姨提出要3万元礼金。辛阿姨没有任何思想准备,也拿不出3万元现金,不依不饶的亲家提出能否借钱。对亲家的突然袭击,辛阿姨十分尴尬,而一旁的儿子竟指责母亲不给面子,这让辛阿姨很伤心。最后这笔礼金没给成,两亲家不欢而散。

回房后的辛阿姨越想就越忿忿不平,媳妇还没有进门,儿子就这样对待自己,以后的日子简直不敢想。万般无助的辛阿姨感到人生无望,竟然写了遗书服下安眠药自杀。第二天一早,儿子见母亲没有起床,便到母亲房间探望,一眼见到昏睡的母亲和枕边的遗书,赶紧将母亲送去医院抢救,幸好抢救及时没有大碍。儿子的婚礼如期举行,辛阿姨也参加了。

但礼金的风波让婆媳俩有了心结。婚后,小夫妻俩和辛阿姨一起生活,与儿子谈恋爱时至少还叫一声阿姨的媳妇,进门后就再也没叫过婆婆。一年夏天,辛阿姨出皮疹躺在床上8天,儿子儿媳都没有问候一句。不但如此,有时辛阿姨叫儿子到房间里说话,儿媳还会不高兴。因为礼金的芥蒂,两亲家也形同陌路,每次亲家来辛阿姨家时,双方都无话可说。而且亲家饭来张口,从不帮忙做家务,为此辛阿姨向儿子抱怨,不知怎么被儿媳和家人听到了,双方关系越闹越僵。

万般无奈的辛阿姨只得离家出走在外租房,儿子认为母亲和丈人一家遇见不开心,不仅没有阻拦,而且从不打电话问候。儿媳对婆婆更是从不在乎。没有原则的儿子不知道该怎么处理母亲和丈人一家的关系,母子俩便一起来向我求助。

我完全理解辛阿姨的感受,自己也有类似的体会。我的儿子小时候和我最亲,可是自从儿子有了女友后,就开始改变了,作为母亲很难接受这种改变。辛阿姨已经习惯了和儿子两人的生活,忽然间儿子结婚了,多了

儿媳、亲家,还有孙女,这些改变让她不习惯。我告诉谢先生,作为儿子,要体谅母亲,就拿礼金的事来说,谢先生完全可以化解这个矛盾,妻子也可以帮助他,由他们拿出来,就不会让两家人那么尴尬。

我也劝慰辛阿姨要面对现实,改变自己,否则最后吃苦的还是她,这也会让儿子左右为难。亲家今后一定还是会来上海,辛阿姨可以主动和儿子儿媳商量沟通。其实肚子里打架,比真枪实弹还要伤人,要是坦诚好好沟通,也不会有那么多问题。辛阿姨不是不明道理的人,只是她在家摆出一副“慈禧太后”的脸,吃力不讨好。

谢先生听了我的话,承认自己有不对的地方。他坦白告诉我,他希望一家人住在一起,只是平时和母亲的沟通少,小矛盾就变成了大矛盾。谢先生也向母亲许诺,以后会多为她考虑,多关心她。听了这番话,辛阿姨终于露出了笑容。

人民调解员 青云

【律师点评】

就像本次纠纷中的辛阿姨,儿子结婚后,许多母亲都会有这种感觉,有了自己小家庭的儿子,不再是那个世上只有妈妈好的“小毛头”了,而是“有了媳妇忘了娘”。如此,她们将对儿子的不满,转嫁到儿媳及家人身上,继而引发家庭矛盾。当然,辛阿姨儿子对母亲的关心不够,只顾自己的小家庭,不考虑母亲的感受,也是本次纠纷产生的一个原因。在调解员设身处地分析下,儿子终于看到了母亲辛阿姨久违的笑容,希望以后的日子里,母子俩能重回之前的幸福生活。

彩礼,通常是指一些地方,由男方在婚姻约定达成时给予女方的聘礼或礼金的习俗。这种聘礼、礼金俗称“彩礼”。《婚姻法》司法解释中对彩礼的返还是有规定的,当事人请求返还按照习俗给付的彩礼的,如果查明属于以下情形,人民法院应当予以支持:(一)双方未办理结婚登记手续的;(二)双方办理结婚登记手续但确未共同生活的;(三)婚前给付并导致给付人生活困难的。适用前款第(二)、(三)项的规定,应当以双方离婚为条件。这里的彩礼具有严格的针对性,必须是基于当地的风俗习惯,为了最终缔结婚姻关系,不得已而为给付的,其具有明显的习俗性。因此,法院对于当事人诉请返还彩礼的案件,应根据双方收受钱财一方所在地的当地实际及个案具体情况,确定是否存在必须给付彩礼方能缔结婚姻关系的风俗习惯,否则只能按照赠与进行处理。

连娜 律师

家庭协议签订后的兄弟间“斗争”

律师手记

吕先生是家中长子,有一个弟弟,从小弟弟对他言听计从。他对弟弟也很好。当然这都是两人工作、结婚前的事了,随着兄弟俩各自成家,感情也有点淡了。

吕先生家里有套老房子,一直是父母两人在住,承租人是父亲。吕先生家里条件好一点,而且住的离父母比较近,加上吕先生是家里的老大,平时他和妻子照顾父母就多一点。吕先生结婚时,单位给他分了一套房子,他就从老房子搬了出去,户口也一起迁走了。而弟弟是住在老丈人家,的,户口就没有迁出,后来小侄女因为读书,户口迁到了老房子处。

两年前,老房子遇征收,此时,父亲身体不大好,就委托了户口也在老房子处的弟弟,去和征收单位签订了征收补偿协议。这

次一共分了三套房子。其中一套大一点,家里说好照顾弟弟经济条件不好,就分给弟弟和小侄女,另外一套中套登记在父母名下,还有一套小套登记在父亲一人名下。父母是想要尽量一碗水端平,于是召集吕先生夫妻俩和弟弟夫妻俩,开了个会,还签了一份家庭协议。这个协议是大家商量好后,父母两人去文印店打印出来的。内容为:登记在父母名下的产权房由吕先生和弟弟两人继承,一人继承一半;登记在父亲名下的那套房屋产权由吕先生继承,弟弟自愿放弃这套房屋的继承权。协议上特别写明,这个协议是大家共同协商的结果,今后不得因任何原因发生变更或反悔。当时,在场的六个人都在这份家庭协议上签了名字。

可就是这样,在父母过世后,弟弟还是反悔了,不同意配合吕先生办理房屋的产权过户手续。而且吕先生还发现,弟弟之前还

利用自己是父亲委托人的身份,把那套本应登记在父母名下的房子,在安置房定购单上写了他和女儿,以及父母四人名字。

于是吕先生找到我们,根据他的讲述,以及提供的家庭协议,我们撰写了起诉状,要求确认本应登记在父母名下的房屋归吕先生所有,由吕先生给付弟弟一半的房屋折价款;另一套登记在父亲名下的房屋归吕先生所有。

庭审中,我们提出家庭协议是各方当事人真实意思表示,应恪守履行。吕先生夫妇、弟弟及其配偶在父母生前就共同确认同意房屋权属的分配方案,该家庭协议对各方都发生法律效力。

在法院的主持下,吕先生和弟弟一家达成调解协议,那套本应登记在父母名下的房屋归弟弟所有,弟弟给付吕先生相应的房屋折价款,另一套房屋归吕先生所有。

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”)

离婚了也无权单方撤销赠与

谢老伯与老伴育三女一子。谢老伯重男轻女。后来,儿子也生了儿子,谢老伯对孙子的疼爱,让老伴都觉得有些过了。

儿媳生了孙子后,在谢老伯家的地位突涨。儿媳提出儿子单位分的房子有点小,想置换一套新的学区房。可就算把原来的房子卖了,钱也差不少。谢老伯知道后,主动提出不够的房款全部都由他出,只要孙子住的开心,上学学习好就行了。房子是买好了,可去年儿子

和儿媳却闹起了离婚。当初买房子时,谢老伯虽然出钱,但产权证上却只写了儿子和儿媳的名字,如果离婚,房子怎么分是个问题。谢老伯也参与了他们离婚的事,最后说好,离婚后,房子大家都不要,给孙子。离好婚后,儿子给谢老伯看了他们的自愿离婚协议书,上面写的很清楚,房子归孙子所有,离婚后一个月内办理产权变更手续。但现在半年都过去了,前儿媳提出她不同意把房子给孩子

了,她要自己的那一份额。谢老伯就想来问问,难道没有过户,前儿媳就可以反悔吗?

听了谢老伯的讲述,梁蔚飞律师对他遇到的问题进行了法律分析。离婚协议中的约定是对离婚后相关事务“一揽子”的解决方案。如果允许一方反悔,那么男女双方离婚协议的“整体性”将被破坏,女方在未征得作为共同共有人的另一方同意的情况下,无权单方撤销赠与。(江跃中)