

房屋买卖 怎会变成转借租赁

法律援助故事



武女士被上家陈先生告上了法庭。上家陈先生要求法院判决武女士搬离这套房,并将这套房房的拆迁补偿安置协议及相关票据返还给他。

陈先生认为,他主张的这套房是归村集体所有,他是这个村的村民,多年前村里动迁,他家的宅基地是在动迁范围内,他被安置在这套

房屋中永久居住使用。2000年时,他把这套房转借给武女士居住,双方签订了一份文件,内容为大产权证下来之前,将这套房房的户名由他改为武女士。在办理相关手续时,武女士借走了这套房房的拆迁补偿安置协议及相关票据,拒不归还。陈先生特别强调,这套房大产权证已办出,房屋性质为集体所有,他是这套房房的永久居住权使用人,武女士不再享有这套房房的使用权。

而事实上,这套房房是武女士向上家陈先生购买的,她支付了全部房款,办理入户手续,且在该房屋处居住十余年。为此,武女士在案件

审理中,提供了陈先生出具的收条,该收条上注明了收到的是武女士支付的定金和房款。另外,她还提供了双方签订的协议,内容为:陈先生将这套房房自愿转让给武女士,费用已全部结清;为此申请在大产权证下来之前,将房屋户名改为武女士。村委会还在这份协议上注明“同意转让”的字样。在庭审中,对于该协议,陈先生的解释为只是为了到村委会备案才写的,并不是出售房屋。同时,经调查,这套房房已取得大产权证,土地权属性质为国有。

当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请

求所依据的事实,应当提供证据加以证明,但法律另有规定的除外。在作出判决前,当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的,由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。武女士与陈先生就该房屋签订协议,内容为陈先生将该房屋自愿转让给武女士。陈先生在庭审中辩称只是为了在村委会备案才书写的,并非是出售房屋。而从该协议的签订及履行来看,该协议为当事人真实意思表示,协议双方均应恪守履行。对于陈先生所称的租赁房屋一事,并无证据证明,不应得到法院的采信。目前,双方不仅

签订协议,而且武女士已交付了相应的房款。自2000年起,武女士及家人就在该房屋处居住生活,陈先生以该房屋转借给武女士为由要求她迁出该房屋,有违诚信,其诉讼请求不应得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点,判决驳回了陈先生的诉讼请求。

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

小李和小庄恋爱多年,原本计划下半年举行婚礼,请柬已发给亲友。可就在这节骨眼上,因买婚房的事,他们闹起了矛盾,领结婚证的事也被耽搁了。眼看婚期将至,相持不下的情侣找到我,让我为他们分清孰是孰非。

男方小李家住闵行,女方小庄的家庭和工作都在市中心,如今结婚买房,小李的父母自愿拿出首付款,剩余部分银行贷款由小两口还。结果两人为婚房选址意见相左。小李认为花同样的钱,在闵行可以买三室两厅。但小庄坚持要买在市中心。双方僵持不下,从开始的有商有量,到后来的相互指责,小李指责小庄只考虑自己,不考虑老人。小庄则指责小李不为自己和小孩考虑。闹到后来小庄甚至产生了退婚的念头,小李十分痛苦,现场他仍然坚持自己的观点。好在双方家长对此事没有介入,这使得解决他们的矛盾比较简单。

我首先向小李表明,我生的也是儿子,如果要我选择房子确实该买在市中心。我问他:你要想到妻子以后是要怀孕、生小孩、带小孩的。如果在闵行买房,你忍心看着妻子每天挺着大肚子上下班?生完孩子抱着孩子来回跑?以后小孩的教育问题怎么解决?我批评他把结婚看得太简单,根本没有做父亲的思想准备和责任感。小李如梦方醒,声称自己没从这方面考虑过问题。听我这么一说,他就想通了,立马向女友表态承认自己考虑欠缺,愿听从女友意见,房子就买在市中心。

原想两人的矛盾迎刃而解,谁知女友还是抽泣不止。我问小庄,问题已解决,怎么还打不开心结?小庄说这件事让她伤心透顶,现在结婚证还没领,为买房的事曾经心爱的人就这么固执,以后日子长着呢。显而易见,她对今后的生活缺乏安全感。

看到这原本应有的小家庭,因年轻人不懂事而濒临破裂,我感到心疼。我苦口婆心劝解他们,认为两个人都是缺乏情商教育,缺乏责任感教育,还没适应从父母的儿子或女儿、到别人的丈夫或妻子这样的角色转化。就拿买房子的矛盾来说,双方都有道理,问题出在没有为对方考虑。出现这样的情况主要就是他们阅历太少,从家到大学,再从大学到单位,一路都是顺风顺水过来的。在家里,父母什么事都不让干,把学习搞好就行。到了社会上,这才发现光学习好是不够的,还要懂得怎样跟别人相

处,尤其情侣相处、夫妻相处,这正是年轻夫妻的弱项,一旦组成了小家庭,出现矛盾几乎是必然的。所以,我建议他们,补点情商课、责任课。小庄应该学会谦让、容忍,既然小李已经认识到自己的欠缺,就该释怀,今后这个家应该夫妻俩一起承担责任。

好在两位小青年有知识、有文化,道理一讲就通。因为平时没有人跟他们讲这些道理,没有人教他们如何容忍和谦让,在我的劝解下,两人都表示今后相互理解多点,相互谦让多点,最后他们跟我道别,依偎着走出门。过了几个月我收到了他们的喜糖。

人民调解员 青云

【律师点评】

我们常常看到男、女双方为婚房加不加名字的事有矛盾,而本次纠纷中的两位小青年在婚房产权登记上没任何问题,却因为婚房选址有分歧。由此看出,他们是有一定的感情基础的,并不应止步于此。调解员的调解正是找到了症结所在,才让这对小情侣心服口服,和好如初,如期步入婚姻的殿堂。

这里我们来谈一下父母为子女购房所涉及的法律问题。当父母用他们穷极一生的“血汗钱”为子女出资购买房屋时,顾虑肯定不会少,大家当然不希望这个出资“打水漂”,或者无端成了别人的财产。

当事人结婚前,父母为双方购房出资的,该出资应当认定为对自己子女的个人赠与,但父母明确表示赠与双方的除外。当事人婚后,父母为双方购房出资的,该出资应当认定为对夫妻双方的赠与,但父母明确表示赠与一方的除外。父母为子女出资购房时,如果对这个赠与有自己想法的,建议可以与男、女双方共同订立书面协议,并保存相应转账凭证等,以明确赠与对象。

婚后由一方父母出资为子女购买的不动产,产权登记在出资人子女名下的,可按照婚姻法第十八条第(三)项的规定,视为只对自己子女一方的赠与,该不动产应认定为夫妻一方的个人财产。由双方父母出资买的不动产,产权登记在一方子女名下的,该不动产可以认定为双方按照各自父母的出资份额按份共有,但当事人另有约定的除外。所以,婚后,一方父母出资为子女购房的,一定要注意房屋产权的登记,如果房屋产权登记在夫妻两人名下的,除非有特殊约定,一般会认定为对双方的赠与。

梁蔚飞 律师

这套房屋到底是谁的



律师手记

二十年前,吕女士与余先生经人介绍认识了。一年后,吕女士要买房,听闻余先生名下有一套房屋预售。看房后,吕女士觉得不错,就与余先生商定购房一事。因为两人都认识,为省税费,想通过赠与方式办理过户事项,但发现赠与与也不是很划算,就打算通过正常买卖来办理。之后,吕女士与余先生签订了房屋买卖合同,支付了房款,缴纳了相关税费后,顺利拿到房。经过一番装修,她与家人住了进去。

但没想到前段时间,吕女士竟然收到了法院寄送的起诉材料,告她的是余先生的妻子。对方认为,这套房是她与丈夫的夫妻共同财产,她是近日才得知这套房被余先生转至吕女士名下,经调查,她发现余先生在未经她书

面同意的情况下,擅自将这套房房的权利人变更为吕女士,吕女士未支付购房款,他们之间无偿转让这套房的行为侵害了她的合法权益,要求法院判决确认吕女士与余先生签订的房屋买卖合同无效,吕女士协助将这套房返还给余先生。和吕女士同为被告的为余先生。

庭审中,余先生称当时是吕女士向其索要房屋,他碍于情面,将这套房房产权过户给了吕女士,吕女士并没支付房款,且当时吕女士明知他已婚,他将这套房过户给吕女士是瞒着妻子的。

一审法院判决支持了余先生妻子的诉讼请求。吕女士拿着法院的一审判决书找到我们。之后,我们代理吕女士提起上诉,从吕女士购房至今已近二十年,吕女士和家人长期在该房屋处居住生活。而且吕女士与余先生也无任何不正当关系,不存在赠与的可能性。由于之前吕女士曾在国外工作,有较高的收入,相关房款均

是以现金的方式支付。购房时,产权登记在余先生一人名下,吕女士并不知晓其婚姻状况。双方在房屋买卖合同中载明,余先生保证房屋权属清楚,若发生产权纠纷,概由余先生负责清理并承担民事责任。吕女士因信赖不动产登记信息及合同条款,而与余先生进行房屋交易,是完全正当、合理、合法的。吕女士属于善意取得,余先生妻子提起本案诉讼明显破坏了交易的稳定性,在这近二十年里,上海市房价飙涨,余先生夫妇为谋取夫妻共同利益最大化,恶意串通进行虚假诉讼。

之后二审法院以原审法院认定事实不清为由,撤销了一审判决,发回重审。后来,又经一、二审。最终本案在法院的主持下,双方达成了调解协议,吕女士支付余先生夫妇一定金额的钱款,这套房房归吕女士所有,余先生夫妇不再就这套房房主张任何权利。

范晓杭 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”)

变更承租人可通过合法途径来实现

苗老先生家有一套使用权老房,没独立煤卫,苗老先生和老伴便搬到小儿子家,把这套房房租了出去。房租是小儿子帮着收的,补贴老人的医药费。

去年老伴因病过世,其他子女就打起这套老房的主意。他们都想让苗老先生把承租权转让掉,大家一起分钱。可苗老先生不想这样做,说不定这老

房以后有拆迁的可能。其次,他只想把这套房给小儿子。但其他子女说,这套房不是他一人说了算。说起这套老房,承租人是苗老先生,除了苗老先生户口外,没有其他人的户口。苗老先生想问,这老房到底属于谁的,怎么才能给小儿子。

听了苗老先生的讲述,连娜律师对他遇到的问题进行了

法律分析。这套老房子为使用权房,即公有住房,并非产权房,且苗老先生的配偶已过世,故不存在夫妻共同财产的问题。因为这套老房子的承租人为苗老先生,并无其他共同居住人,所以,苗老先生若想将这套房给小儿子,可以通过合法途径将承租人变更为自己。江跃中