

主张合同无效需有事实依据

法律援助故事



韩老先生与老伴被小儿子一家三口告了,同时被列为被告的还有韩老先生的大儿子。

韩老先生所在单位多年前给韩老先生和老伴分过一套公房,子女都在这套公房内出生。女儿婚后,户口迁去,两个儿子随韩老先生共同生活。后单位将这套公房收回,另配

了一套三室户的公房,大儿子家一间,小儿子家一间,老两口住一间。

十多年前,韩老先生出资,把这套公房买成了产权房,产权登记在韩老先生和老伴名下。当时用了韩老先生的工龄,因为当时他已退休,而小儿子和他在同一单位上班,因此购房所需工龄证明等,都是小儿子去开的。购房手续则是韩老先生自己去办理。购房所需《职工家庭购买公有住房协议书》上成年同住人一栏中有老伴、大儿子一家三口、小儿子一家三口的印章,由韩老先生一人代为签名。当时小儿子的女儿(小孙女)未成年。购房十年后,小

子一家去国外。韩老先生夫妇的生活起居由大儿子照顾。为此,韩老先生和老伴就通过买卖的形式,把这套房产过户到大儿子名下。小儿子一家三口认为,他们也是这套房房的受配对象和同住人,韩老先生夫妇未经他们同意将房屋购买为产权房,又将产权转移至大儿子名下,侵害了他们的合法权益,他们近日才知这事,要求法院确认韩老先生夫妇与产权单位签订的《上海市公有住房出售合同》,及韩老先生夫妇与大儿子签订的《上海市房地产买卖合同》无效,将房屋恢复至公房状态,承租人为韩老先生。

本案中,韩老先生夫妇将这套公房购买为产权房时,小儿子的女儿未成年,不属于该户同住成年人,因此购房行为未侵犯其合法权益。本案焦点即为小儿子夫妇对购房行为是否知情。虽然《职工家庭购买公有住房协议书》上他们夫妻的签名并非本人所签,但该协议书上加盖两人的印章,且小儿子一家三口在这套房内实际居住多年,距离韩老先生夫妇购买房屋产权已超十年。按常理,小儿子夫妻长期在这套房内住,理应会通过日常生活对房屋性质是否变化有所了解,如有异议,应会及时主张权利。由此可确认作为

小儿子夫妇对父母购买房屋产权是知情且同意的,他们主张合同无效没有法律和事实依据。而之后,韩老先生夫妇后续通过买卖形式将房屋赠与大儿子,是对他们所有的房屋的处分,亦属有效。

法院采纳了我方的观点,判决驳回小儿子一家三口的诉讼请求。

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

小方衣来伸手,饭来张口,因此做了别人媳妇的她,才会感到这也不顺那也不顺,在婆家待上几天就会往娘家跑。这可苦了丈夫,这边劝老婆,那边母亲一句“讨进媳妇嫁出儿子”让他很不是滋味。开始妻子住娘家跑,他也乐得清静。谁知丈母娘不乐意了,批评女婿不爱怜妻子。

就拿最近发生的一件小事来说吧。小方在单位加班稍微晚了点回家,一家人坐等着她回来,左等不见右等不来,丈夫对婆婆说:“我们先吃吧”。婆婆冷冷地说,“太上皇”还没有回来,一句话让丈夫顿时哑了声。不久小方到家,一家人在冷冰冰的气氛中吃完了饭。回到房间,她问丈夫:“今天怎么啦,你母亲脸色那么难看?”丈夫说:“以后你下班准时点。”小方一下跳起来:“我又不是在玩,我是加班呀,你跟她说说,以后烧就烧,不烧,大家分开吃”。丈夫乖乖走到母亲房间,小心翼翼说:“今天她是加班,以后你的脸色不要那么难看。”母亲一听立马跳起来:“我每天烧给你们吃,还要给你们赔笑脸。”吓得丈夫再也不敢做声。就这样一家人的相处如落冰窟。小方催促丈夫搬出去另过日子,丈夫不同意,他跟小方算了一笔账,搬出去住,要增加一系列的开支和家务事,一日三餐也不是两个人擅长的。

夫妻俩也不知怎么来改善与公婆的关系,怀着委屈找到我,让我出出主意。我告诉他们,这是新婚家庭“综合征”。从老人这方来说,还没调整好对待儿媳的心态。婆婆自己当儿媳时,绝大多数是不敢跟婆婆顶嘴的;但自己当了

新婚家庭的婆媳矛盾

他们细细道来,婆媳之间,不要凡事都得分出个谁是谁非。真要是非对错给分出来了,感情也分没了。他们听得点头称是,小方也承认对婆婆是不够尊重,总是用有色眼镜去看她,表示婆媳矛盾的处理是门学问,得好好学习。丈夫也承认,在母亲与妻子之间不太注意方法。两人当着我的面相约以后相互提醒。

人民调解员 青云

【律师点评】

难处的婆媳关系历来是横在夫妻间的一道坎,有多少夫妻因为婆媳不和最终导致离婚。还好本次纠纷中的这对小夫妻之间并无嫌隙,他们一起来找调解员调解,就可以看出夫妻俩有向好之心。希望他们能领悟到调解员所讲的真义,在与家人相处时相互尊重、相互帮助,家庭和睦,阖家幸福。

虽然本次纠纷中并不涉及什么法律问题,只是一些家长里短的琐事,殊不知《婚姻法》中第四条规定的家庭关系,就是婚姻家庭道德规范的法律化。该条规定,夫妻应当互相忠实,互相尊重;家庭成员间应当敬老爱幼,互相帮助,维护平等、和睦、文明的婚姻家庭关系。其中不止提及了夫妻间行为准则,还规范了家庭成员的相处准则。如本次纠纷中小方在与婆家人的相处中能按上述规定的倡导性条款行事,估计她以后和婆婆就不会再有矛盾了。

这里还要强调的是最高人民法院于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(一)第三条规定,当事人仅以婚姻法第四条为依据提起诉讼的,人民法院不予受理;已经受理的,裁定驳回起诉。如果夫妻俩在婚前或婚后,签订的一方应当对另一方忠实、不得有婚外情,如有违反,违反的一方应当支付违约金或赔偿损失的约定。如果一方以此约定诉至法院,人民法院不予受理;已经受理的,裁定驳回起诉。

上述第四条规定的忠实义务,是一种道德义务,而不是法律义务,夫妻一方以此道德义务作为对价与另一方进行交换而订立的协议,不能理解为确定具体民事权利义务的协议。除《婚姻法》第四十六条规定的损害赔偿的情形外,夫妻一方在离婚案件中以对方违反忠诚协议或违背忠实义务为由,要求对方支付违约金或损害赔偿的,审理该案的人民法院对此诉请一般不予支持。

杨晔 律师



律师手记

朱阿姨来上海打工有二十来年,之前她一直做钟点工,一天做五六户人家,虽说赚了不少钱,但也很累。邓阿婆是朱阿姨其中一个客户,邓阿婆一人独居,朱阿姨常会和她聊天,邓阿婆需要买什么或做什么,朱阿姨也会不计报酬帮邓阿婆。一来二去,两人关系近了不少。

看到朱阿姨在上海一直租房住,每月房租不少,邓阿婆就请朱阿姨和她一起住,这样两人还有个伴。住了几年后,两人之间竟有了亲人的感觉,特别是邓阿婆一次出门锻炼时遭遇车祸,生活无法自理。为照顾邓阿婆,朱阿姨辞去了钟点工作,全身心扑在邓阿婆身上。面对朱阿姨对自己的付出,邓阿婆看在眼里,记在心里。一日,邓阿婆的一个小姐妹来

看她,邓阿婆就和小姐妹说,希望她能见证邓阿婆立一份遗嘱,把居住的这套房中属于她的份额留给朱阿姨。当场,邓阿婆就拿出纸笔,按自己的意愿写了一份遗嘱,邓阿婆的小姐妹和朱阿姨也都在这份遗嘱上签了名字。

这里要说一下,邓阿婆是结过婚的,她还有一个儿子。自从和前夫离婚后,丈夫就将儿子带走,还不让邓阿婆看儿子。这么多年过去了,儿子上学时,邓阿婆还能去学校看儿子,儿子长大后,邓阿婆想见儿子一面非常难。按邓阿婆的说法,估计前婆婆和前夫没少在儿子跟前说自己坏话。所以,儿子和邓阿婆的感情并不深。邓阿婆出车祸后,儿子一次也没来看过她。这也许就是邓阿婆为什么要把自己的房产份额留给没有血缘关系的朱阿姨的原因了。

前段时间,邓阿婆因病过世,知道消息的儿子直接上门赶朱阿姨走。朱阿姨拿出了邓阿婆的遗

嘱。看到遗嘱后,邓阿婆的儿子认为这份遗嘱不是邓阿婆写的,他还说这套房子并不是邓阿婆一个人的,他父亲和邓阿婆离婚时,在离婚协议中写明这套房子是他和邓阿婆共同所有的。

见与邓阿婆的儿子谈不下去,朱阿姨便拿着遗嘱找到我们。作为朱阿姨的代理人,我们根据案情调查收集了相关证据材料,将邓阿婆的儿子告上法庭,要求依法按遗嘱继承这套房中属于邓阿婆的产权份额。《继承法》规定,自书遗嘱由遗嘱人亲笔书写,签名,注明年、月、日。邓阿婆的遗嘱符合自书遗嘱的形式,且还有其朋友的签字,应为合法有效,故属于邓阿婆的一半产权份额应按遗嘱内容,由朱阿姨来继承。

本案在法院的主持下,双方达成了和解协议,房屋归邓阿婆的儿子所有,邓阿婆的儿子按市场价的一半,给付朱阿姨遗产折价款。
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”)

老人离婚遇房产分割该怎么办

孟老先生和周阿婆是再婚夫妻,结婚二十余年,争吵不断。周阿婆吃不消,便搬离了她和孟老先生共同的家,和自己女儿住,再没来看过孟老先生。

孟老先生就和周阿婆联系想要离婚。两人还写了一份协议书,写明登记在他们两人名字下的房子归孟老先生所有,孟老先生给周阿婆 150 万元,分

三次支付,签订协议当天给 50 万元,离婚当天给 50 万元,周阿婆的名字从房产证上去掉后,再给 50 万元。协议当天,孟老先生转账 50 万元到周阿婆账户。约好离婚的日子,周阿婆反悔了,说 150 万元太少,让孟老先生给她 200 万元。

听了孟老先生的讲述,白青昕律师对他遇到的问题进行

了法律分析。夫妻共同生活期间或分居期间达成的财产分割协议,当事人无证据证明其具有无效或可撤销、可变更的法定情形,或协议已经履行完毕的,应认定协议对双方有约束力。如果财产分割协议以离婚为前提条件,而双方未离婚的,应该允许当事人反悔。

江跃中