

市井法案

拆迁,钱房能否兼得?

莉菲(化名)今年终于等到了动迁,没想到带给她的却是烦恼。莉菲和舅舅、舅妈共为这次房屋拆迁的安置对象,政府给予他们一笔动迁款,并提供一配套商品房的购买权。莉菲分到20万元动迁款,但舅舅表示那套商品房由他们夫妻俩出资,产权上也不写莉菲的名字。莉菲感觉难以接受,为了这件事大家闹得很不愉快。

谁知,近日莉菲得知舅舅舅妈要搬家了,新家就是那套商品房。莉菲当即去质问舅舅。原来舅舅自制了一张署名莉菲的授权委托书,向房屋产权人蒲航公司表示其三人都同意买这套商品房,并签订买卖合同,支付购房款33万余元,并取得了产权登记于舅舅名下的房屋产权证。

莉菲坚持自己也拥有购买配套商品房的资格,舅舅、舅妈冒用其签名所以房屋买卖合同无效。而她舅舅、舅妈辩称莉菲已得到拆迁补偿款,不应再享有购买配套房屋的权利。莉菲真的丧失商品房的购买权了吗?仿冒莉菲签名的行为对于房屋买卖合同的效力又有何影响?

【律师观点】

上海欧瑞腾律师事务所高级合伙人
马骏 律师

本案中莉菲有两个主张,第一个是要求享有此配套商品房的购置权;第二个是主张其舅舅、舅妈签订的商品房买卖合同无效。

我们先来分析第一个问题。此次拆迁补偿方式是适用货币安置方式,同时向拆迁安置人员提供了一套配套商品房的购买权。因

律师手记

丈夫把房子卖给了小叔子

◆ 汤民

一天,一个焦躁不安的女人急匆匆地来到我所在的上海市郑传本律师事务所,她叫王华(化名),在接待室她什么话没说就嚎啕大哭起来。我接后得知,目前王华正处于“内外危急”的状态。对内,婚姻因丈夫有外遇名存实亡,丈夫回家的次数也越来越少,夫妻双方形同陌路。对外,痛心之余房产又出了问题。

这天,丈夫的弟弟带着家里房屋的产权证,态度强硬地对她说:“必须一个星期之内搬离该套房屋,否则后果自负!”小叔子凭什么要赶她走?原来,她现在住的房子是结婚后以丈夫的名义买下的,产权证上只有其丈夫的名字。小叔子称该套房屋他哥哥已卖给他了。看到产权证上清清楚楚写的是小叔子名字,王华顿时六神无主,不知所措。最终,她在亲友的建议下来寻求法律帮助。

该套房屋已过户至小叔子的名下,在法律上该套房屋无疑就是小叔子的。但房子能拿回来吗?我觉得案情并不复杂,王女士想把夫妻共同财产(即该套房屋)追回来,完全可以向法院起诉,以恶意串通损害她的利益为理由,要求法院确认丈夫和他弟弟之间的该套房屋买卖合同无效。听过我的分析,王华的情绪慢慢稳定下来……

庭审过程中,正如我预测的一样,王女士的小叔子抗辩认为其全额支付了房价款的,是有偿取得该套房屋,是善意的第三人,故该套房屋的买卖应是有效的。为此,他还提供了银行的划款凭证来证明自己的主张。此反应,

洁慧说法

二姐,你听我说

◆ 洁慧

我在上期专栏写了一篇题为《调解不要让老实人吃亏》的文章。讲述了一位60岁盲人张先生的尴尬境遇。2003年,张先生母亲宅基地动迁,当时的动迁部门仅与张先生签订了动迁协议,安置给他一套三室两厅的农民新居。张先生的二姐认为该房是母亲宅基地房动迁所得,自己也应有份。为此,二姐派女婿入驻该房,争夺房产。由于该房无产权证,张先生无法通过诉讼解决与二姐的纠纷,曾求助于媒体调解节目,但因调解都无书面协议,张先生在支付了4.5万元补偿款后,二姐又反悔,致使调解失败。

上周,我与上海联业律师事务所马永健律师在当地司法局和法律援助中心领导的陪同下,到了张先生住处。从为张先生提供法律援助的吴小乐律师和张先生那里进一步了解到,张先生的安置房是当地政府为发展经济、招商引资和改善农民居住条件而建造的,土地性质为集体所有,至今无法办出产权证。我原本打算替张先生打官司起诉开发商,因为逾期办不出产权证要求退房的打算根本无法实现。

在动迁协议上,一方是当地工业园区管委会,一方是张先生。据此,张先生认为该房子就是安置自己的。至于二姐认为是母亲的宅基地房动迁,那么,作为母亲的遗产继承人,应另行与管委会签订动迁协议,获得补偿利益,而不是来争夺安置给自己的房子。我认为张先生的说法是成立的。十年前,动迁的法律法规还很不规范,明明是张先生母亲为土地使用权人的宅基地房动迁,动迁部门却只和张先生一人签了动迁协议,忽略了他其他继承人。兴建农民新村原本是一件惠民的好事,但好事最终没有做到底,农民失去了土地和宅基地的使用权,新建的农民新村也权属不明。张先生的事例不会是孤本,真切地呼吁有关部门尽快解决这一问题,解除这些村民的后顾之忧,否则此类矛盾将会层出不穷,无法招架。

而且,也许是羞于启齿,张先生起初在电话中说他是个孤老,没有结婚。事实上,他早在六年前已结婚,并有一个十个月大的女儿。他的妻子与他相差30岁,是外地来沪打工的。吴律师曾与张先生的二姐多次接触,他透露二姐要与张先生争房子的真实目的,就是担心将来该房落入张先生年轻妻子的手中。二姐的担心,当地很多人也认同,这使得张先生的妻子处在一种巨大的社会舆论压力下。在这里,我倒想为张先生妻子说两句,成功富有人士老夫少妻现象早已不是稀罕事,为什么一位60岁盲人娶一位比自己小30岁的妻子就引起人们那么大的猜疑呢?何况张先生作为一名60岁的盲人,月收入800元,仅有一套产权不明的系争房屋,怎么也不算富有。我们不免对他太苛刻了吧。就二姐担心的问题,我直截了当问了张先生。他回答说:“我已经结婚了,也有了孩子,我愿意将我仅有的财产留给我的妻儿,为什么不可以呢?”是啊,我们这些旁人,是否应该尊重张先生本人的意愿和权利呢?

撰写此文时,我一直在联系张先生的二姐,可惜对方始终关机。希望她能看到此文。(作者为“东方大律师”节目主持人)

生活多棱镜

拒绝野蛮施工

绘画 陈明

优秀律师、律师事务所信息快报

上海市申房律师事务所
“东方大律师”节目总法律顾问
孙洪林主任
以案说法
问:我最近买了一套二手房,产权人是夫妻两人,但是在我付了定金后,才知道他们在我付定金前刚离婚不久,而收我定金的是女方,女方称双方在民政局协商离婚时,房子是归女方的,所以不需要男方签字的,请问这样做可以吗?
孙主任:因为您所购买的二手房产权登记为两人,所以建议您在签订买卖合同、交付房款时等一系列二手房交易必须手续的办理过程中,一定要求产权人均签字、确认。因为虽作为产权之一的女方称房屋归其所有,但是在交易中心登记的产权人仍是两人,在进行交易过户时仍需两人到场办理过户手续。
法律热线: 021-63546661
天目西路218号嘉里不夜城2座3101室

上海欧瑞腾律师事务所
婚姻房产专业律师团队
马骏 合伙人 律师
律师格言:法律是一切人类智慧的结晶,我将为你打开这扇智慧之门
房产法律问答:问:儿子结婚后,父母书面赠与儿子房产,但未办理房产过户手续。婚后感情破裂,儿媳要求共有该房子,可以吗?
答:不可以,不动产以登记过户为权利转移的标志,所以儿媳无权共有该房。
婚姻法律问答:问:离婚后一方生活困难,没有地方居住,能否居住在原房屋内?
答:离婚后一方取得房屋所有权的,另一方由于生活困难的没有地方居住的,取得房屋产权的一方应对生活困难的一方在离婚后的生活予以安排或者给与适当的补助。
马律师预约咨询热线
021-56380187、56383005
地址:花园路16号嘉和国际大厦17楼(近虹口足球场)

一流法律服务团队
郭为忠 首席律师
君都所上海分所 [091536101710] [092041108726]
★专长:房产(各类纠纷)、公司证券、婚姻继承、刑事辩护、债务、再审案
电话: 13370071878
021-62893868
地址:北京西路1399号信达大厦10楼D座(近静安寺)

资深专业律师团
蔡建·首席律师
13101200510391234 0920051103352
★专长:各类房产·建筑工程·动迁·公司·婚姻继承·重大案件诉讼·疑难执行
咨询: 021-32070807 (工作时间)
手机: 13818527711
网址: www.caijian999.com
地址: 长宁路855号亨通国际大厦19楼B/C座(中山公园对面)

李伟律师团
十年专业交通事故代理
交通事故责任认定、复议、伤残鉴定、物损评估;刑事民事调解、诉讼;保险理赔
服务热线
400-110-1764
网址: shanghai122.com
上海百悦律师事务所

房地产、建筑工程律师团
首席律师 贾献伟
090407108832 0920011104211
咨询电话: 021-61028489
预约热线: 18601699888
地址: 汉口路400号华盛大厦808室(近南京东路地铁站4号口)
电子信箱: jxwlawyer@163.com

房地产专业律师团
郑健主任·资深律师
13101199810763080 090407108832
上海市第九届律师代表大会代表,律师事务所负责人
★专长:各类房地产·动迁安置·确权·继承·析产·买卖·租赁
公益咨询: 021-51712901
主任热线: 13918935558
上海敬诚善律师事务所(斜土路1223号8楼,地铁4号线近大木桥路口)

房产法苑
www.fangchanfayuan.com
专业房产律师
谢静宇 主任 律师
13816325082
上海新松律师事务所

本版面优秀律师、律师事务所宣传报名热线: 021-34010983