

伪造户口簿购产权房 诉讼还真相

法律援助故事



小科没想到母亲会变成这样。之前,父亲要和母亲离婚,父亲也不和他说原因。因为那时小科大学刚毕业,找了份不错的工作,所以对父母离婚的事,也没过多参与,这毕竟是他们两人的事。

小科家有两套房,一套是前些年在郊区买的商品房,产权证上写

的父母两人的名字,另一套是当初父亲单位分的市区公房,分房时一家三口都是配房人员,当然包括小科。父母离婚时,那套商品房归了父亲,公房由母亲租赁使用,母亲同意小科居住使用这套公房。小科大学是在外地读的书,家里发生的事都瞒着他。原来母亲不知从哪里认识了一个小妹妹,结果染上了赌博的恶习,越赌越大,还在外面欠了债,讨债的都上门来过好多回。这也是父亲要和母亲离婚的一个原因。小科也是在父母离婚后才知道的。因为家里的商品房在郊区,所以小科一直住在市区的房子里,方便上班。

小科大学毕业后,刚开始母亲还是和以前一样,照顾小科的生活起居,后来母亲常常以在外上班为由,晚回家。一年多前,母亲和小科商量把这套公房买成产权房的事,小科此时已知道母亲赌博的事,当然不同意,这事也就作罢了。可前段时间,无意间,小科发现这套公房已被母亲购买为了产权房。经调查,小科才知道,原来是母亲伪造家里的户口簿,在这个户口簿里,小科没有被登记为在籍人口,而是已迁至他处。实际上,这套公房有母亲和小科两个人的户口。为此,小科将母亲,房屋的产权单位和物业管理公司告

上法庭,要求确认他们签订的《上海市公有住房出售合同》无效。

民事主体的人身权利、财产权利以及其他合法权益受法律保护,任何组织或个人不得侵犯。《上海市人民政府关于出售公有住房的暂行办法》规定,购买成本价公有住房的对象,应为具有本市常住户口的公有住房承租人或同住成年人和符合分配住房条件的职工。小科户籍在这套公房内,且在母亲与有关单位签订《上海市公有住房出售合同》时业已成年,故小科应具有购买这套公房为产权房的资格。根据相关规定,母亲购买这套公房产权时,应

当与小科协商,且征得小科同意后方可行使。而母亲购房时,使用了伪造的户口簿,谎称小科户籍已迁出这套公房,才将这套公房购买成其一人名下的产权房,这明显侵害了小科的合法权益。

法院采纳了我方的观点,判决支持了小科的诉讼请求。

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

顾伯伯与老伴是恩爱夫妻,退休后除了喜欢在家种点花草外,空余时间还积极参加小区公益活动。

夫妻俩有一子,从小到大没让父母操过心。看到儿子谈恋爱领回端庄的女友,老两口乐得合不拢口。婚后,儿子和儿媳凑钱买了婚房,接他们同住。小夫妻还让父母把老房租出去,租金补贴家用,这份孝心让老顾夫妇很开心,老两口也包下所有家务。儿子、儿媳婚后没生育,经检查是儿媳的问题,但顾伯伯夫妇思想开通,从不在小两口面前谈论抱孙的事。

谁知几年前,一场意外夺走了儿子的生命,突如其来的打击,让老顾夫妇失去了精神支柱,终日汨洗面。同样悲痛的儿媳,并没因失去丈夫而离开两位老人,而是含泪安慰他们,并承诺会替丈夫尽孝。儿媳的善解人意,给顾伯伯夫妇极大安慰,在分割儿子遗产时,顾伯伯夫妇选择放弃对儿子遗产的继承,怕儿媳不放心,还办理了正规的法律手续。不久儿媳提出要将自己父母户口从外地落到上海,顾伯伯夫妇没有任何犹豫,并协助儿媳办理了外地户口入沪的相关手续。

老顾夫妇将儿媳视为女儿,不仅生活在一起,日常开销全包,家务一样不让儿媳沾手。就这样,大家抱团度过了最痛苦的那段日子。老两口慢慢从悲痛中走出来,本想就这样度过余生,谁知顾伯伯最近收到了法院传票,儿媳无端反目,向法院起诉,要将老顾夫妇扫地出门,还要向他们索要自儿子去世后在此房内居住的房屋使用费。拿着传票,老夫妻犹如晴天霹雳,想想这么多年竟养了一个“白眼狼”,欲哭无泪,又怕别人笑话而不敢声张,只知道在家里长吁短叹。

在邻居提醒下,老顾夫妇找到了我。听了老两口的哭诉,我不禁为他们过于善良而叹息;更为儿媳不讲情理,无端伤害最亲近的老人而愤慨。我与这位儿媳通了电话并批评了她。儿媳告诉我,她是出于无奈才有此下策。原来是,儿媳的父亲从中挑唆,一是怕日后女儿的一个人要照料四位老人力不从心;二是父母想跟女儿住,但不愿与顾伯伯夫妇同住。儿媳也承认这次对顾伯伯夫妇太过分,表示只要两位老人搬出去住,她就撤诉。

我劝顾伯伯夫妇,现在与儿媳同住的房屋,因他们当初放弃了对儿子遗产的继承,且他处有房,因此他们既没有居住权,也没有所有权。既然

儿媳下了“逐客令”,还是搬回老房子相伴到老比较好。好在政府在逐步完善养老政策,不必为自己日后养老过于担忧而依赖别人。顾伯伯夫妇接受了我的意见。不久顾伯伯来电告诉我,此事已经妥善处理好了,也不用与儿媳对簿公堂了。

人民调解员 **青云**

【律师点评】

了解了本次纠纷后,我不禁有点伤感,顾伯伯和其配偶不仅在晚年经历了丧子之痛,还因为自己的善良,有了如今的诉讼。对于他们之前的种种善行,我觉得应当肯定,但希望他们同时要学会保护自己,以防被他人利用。

这里我们来谈一下与继承有关的法律知识。《继承法》规定,继承开始后,按照法定继承办理;有遗嘱的,按照遗嘱继承或者遗赠办理;有遗赠扶养协议的,按照协议办理。本次纠纷中,顾伯伯夫妇的儿子因意外过世后,对其所有的遗产,应进行继承。如果被继承人生前留有合法有效的遗嘱的,对于其遗产,按照遗嘱继承或遗赠办理,如果有遗赠扶养协议的,按照协议办理,如果都没有的,则按法定继承处理。如果被继承人生前与他人订有遗赠扶养协议,同时又立有遗嘱的,继承开始后,如果遗赠扶养协议与遗嘱没有抵触,遗产分别按协议和遗嘱处理;如果有抵触,按协议处理,与协议抵触的遗嘱全部或部分无效。

法定继承的,遗产按照下列顺序继承:第一顺序:配偶、子女、父母。第二顺序:兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。继承开始后,由第一顺序继承人继承,第二顺序继承人不得继承。没有第一顺序继承人继承的,由第二顺序继承人继承。本次纠纷中由于顾伯伯的儿子生前未生育子女,故其遗产应由其配偶和父母继承。对于提到的那套婚房,若是儿子与儿媳婚后用夫妻共同财产购买,产权登记在儿子、儿媳名下的,该房屋应属于夫妻共同财产。对于夫妻在婚姻关系存续期间所得的共同所有的财产,除有约定以外,如果分割遗产,应当先将共同所有财产的一半分出为配偶所有,其余的为被继承人的遗产。由此可见,该房屋中的一半应为儿子的遗产。

最后建议一点,如果遇到类似的事,父母在放弃继承的同时,可以与儿媳订立书面协议,如:确定对该房屋享有永久的居住权,由儿媳为他们养老送终等。

胡冰 律师



律师手记

林老伯有心脏病,没打官司前,病情还能控制,可自从收到女儿、女婿告他和老伴及儿子的起诉材料,他的身体就彻底垮了。

一听说老房被征收,长久不来的女儿、女婿突然来看林老伯和老伴。林老伯提出给女儿、女婿一笔钱,其他征收补偿款归林老伯、老伴和儿子。女儿、女婿当天就把银行账户给了林老伯。林老伯和征收单位签订了征收补偿协议,拿到了征收补偿款后的第二天,就将说好的钱转给了女儿。

可让林老伯、老伴和儿子没想到的是,这事过了没多久,就发生了前面出现的一幕,他们收到

了女儿、女婿的起诉状,女儿、女婿提出他们两人应得五分之一的征收补偿款,林老伯他们之前是同意的,只是先给了一笔补偿款,余款迟迟未付,所以才打官司的。

之后,林老伯、老伴和儿子一起找到了我们,作为他们的诉讼代理人。那时林老伯的身体已经不是很好了,还没等开庭,他老人家就过世了。其间,我们根据案件需要调查了相关的证据材料。

庭审中,我们提出被征收房屋为公有住房,承租人是林老伯,女儿、女婿的户口虽然在被征收房屋处,但是之后迁来的,迁入的原因是说如果今后房屋拆迁数人头,则给他们应得的人头费。但本次征收,该户并不属于居住困难,是按面积进行补偿的。而且女儿、女婿实际从未在被征收房屋处居

住过,不是被征收房屋的共同居住人。特别要强调的是,后来老房子被征收后,家人间已对被征收房屋的征收补偿利益分割达成一致意见,按约定,林老伯已将这笔钱款通过银行转账的方式给付女儿、女婿。故女儿、女婿提出要求取得五分之一征收补偿款的主张是没有法律和事实依据的。但出于亲情考虑,在诉讼中,承租人林老伯已死亡,其享有的征收补偿款为其遗产。被继承人林老伯生前未立遗嘱,林老伯的老伴和儿子同意按照法定继承给付女儿应享有的继承林老伯的遗产份额。

最终本案以调解结案,林老伯的老伴在期限前支付女儿、女婿一定金额的征收补偿款,远低于他们起诉要求的金额。

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)

保姆骗婚 可要求其返还彩礼

于老伯年近八旬,老伴五年前因病过世后,他本来是在儿子家里住的,住了一段时间觉得不习惯,就又搬回了老房子。子女们于是就给于老伯找了个保姆。这个保姆和前夫离婚后,一直在上海打工,手脚还算麻利,把于老伯照顾得妥妥当当。本来,这个保姆是不住家的,每天做中饭和晚饭,帮于老伯洗衣服,收拾房间后就回去了。保姆在上海是和儿子、儿媳一起租房住的,一次因为和儿媳吵架后,她没地方住,就在于

老伯家小住了几天。

于老伯家有两个房间,反正有地方住,这个保姆就成了住家保姆。一段时间的相处,于老伯对保姆产生了感情,保姆虽比于老伯小二十多岁,但也没拒绝。但保姆有条件,一是领结婚证,二是要给彩礼,于老伯都答应了。但给了保姆彩礼后,保姆说要回老家拿户口簿领结婚证,就再也没出现。于老伯打电话给保姆,她就说自己找到一份不错的工作,暂时回不来,让于老伯不要着急。但现在已

经过去快一年了,保姆再也没有回来。

听了于老伯的讲述,冷鲁平律师对他遇到的问题进行了法律分析。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。因此,于老伯可以诉至法院,要求保姆返还彩礼。

江跃中