

# 她的诉讼请求无法律依据

法律援助故事



郭先生父母共育二子一女，郭先生是老二，上有哥哥，下有妹妹。多年前，郭先生家老房拆迁，分了套公有住房。后来父母出资把这套公房买成了产权房。当时还开了家庭会议，家里人协商一致，同意以大哥的名义把这套公房买成产权房，实质上房屋属于父母和三个子女共

有。等郭先生退休回沪后，父母由郭先生照顾，这样郭先生也就搬回这套房住。此时大哥一家三口的户口迁到了大嫂娘家，因为大嫂娘家可能要拆迁。

户口迁入没多久，大嫂娘家就拆迁了，给大哥一家三口分了套安置房。由于安置房是期房，因此他们暂时又搬回来和郭先生及父母同住，而且不仅人搬了回来，他们的户口也一同迁了回来。在这之前，家里人就商量好，父母由郭先生照顾，这套房中属于父母的份额就归郭先生，大哥和妹妹的份额也归郭先生，郭先生分别给他们20万元和15万元，这

套房就过户到郭先生名下。在大哥一家户口迁回前，郭先生和大哥通过签订《上海市房地产买卖合同》的形式，将这套房过户至自己名下。

去年，父母相继因病过世。前段时间，大嫂将郭先生和大哥告上法庭，提出她不久前需户口簿补办身份证时，才知这套房产权过户给了郭先生。她认为这套房属于夫妻共同财产，丈夫一人无权处分，是郭先生兄弟俩恶意串通，将房过户给了郭先生，侵害了她的合法权益，要求确认郭先生和他大哥签订的《上海市房地产买卖合同》无效。庭审中，郭先生提供证据证明，大哥、大嫂户

口迁回这套房时，相关申请材料中列明了产权人为郭先生，大嫂本人在申请材料上签了名字。对此，大嫂称户口迁入手续是大哥一人操办，她是在空白材料上签名的。

民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。郭先生的大嫂称户籍迁入这套房的手续为大哥一人操办，其系在空白材料上签名的陈述有悖常理，且未提供证据予以证明，故她的说法不应得到法院采信。根据相关户籍迁入的申请材料显示，大嫂早就知道这套房产权登记在郭先生名下的事实，而非她在起诉时所称的不久前需要户

口簿补办身份证时才知晓。大嫂在户籍迁入后未对产权登记在郭先生名下提出过异议，这说明大嫂不仅对此是明知的，而且是予以认可的。因此她的诉讼请求是没有法律和事实依据的。

法院采纳了我方的观点，判决对大嫂的诉讼请求不予支持。

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

小孟与小雪算是闪婚夫妻，在一次朋友聚会上相识，不到半年就结婚，第二年生了女儿。

起初，两人分别在不同公司打工，每月拿基本工资，除日常开支外所剩不多，他们就琢磨开个店赚点钱。在亲友帮助下，两人凑了十万元，开了家餐饮店。怎奈周边陆续开出几家餐饮店，影响了他们的生意，开张不到半年就歇业了，钱没赚到，反亏了六万元，夫妻俩开始相互指责。

第一次生意失败，对妻子打击很大，尽管丈夫把盘店剩余的四万元全部给了妻子，但她还是对丈夫十分失望，竟把家里所有的金银细软都藏起来，丈夫只能向父母借钱过日子。

女儿出生后，岳父母帮忙带着。为离岳父母家近，丈夫便把自家老宅出租，在岳父母家附近租了间房。而妻子要求丈夫把老宅卖掉，在岳父母家附近买新房。这给丈夫出了难题，因为老宅是丈夫外公外婆的房子，没有他们同意是不能卖的，何况丈夫还有舅舅、阿姨，卖老宅似乎没可能。但蛮不讲理的妻子天天逼丈夫卖房，卖不了老宅，就让丈夫拿钱买新房。丈夫眼下吃饭的钱都没有，哪有

钱买房？夫妻俩为此争吵不断。

一天，夫妻俩带女儿外出游玩，在地铁上丈夫给自己母亲通电话，丈夫拿着手机让女儿向奶奶问好，谁知女儿对着电话就说：“奶奶不好”。惊奇不已的丈夫把电话挂掉后问女儿，“奶奶不好”是谁教的？女儿说是外婆，一旁的妻子接茬说，是她自己教的。恼怒的丈夫便指责妻子不该教女儿不尊重老人，妻子脱口而出：“我就是看不起你们这个穷家”。愤怒的丈夫推了妻子一把，两人在地铁里大打出手，直到妻子报了110，丈夫才住手。

两人闷闷不乐回到家，丈夫准备给女儿洗澡，岳母不让女婿动手，丈夫又一次与岳母争执，岳母动手打了女婿一下，女婿还了一下，一旁的妻子也加入打架行列，一家人乱作一团，丈夫最后被岳父母赶出家门。妻子住在娘家并提出离婚。丈夫要去看女儿，妻子一家也不许，丈夫只得在幼儿园门口偷偷看女儿，思念妻女十分痛苦，也没心思外出找工作。伤心的丈夫找到我，让我帮他解决矛盾。

听了丈夫的诉说，在批评妻子及岳父母不该嫌贫爱富的同时，我告诉丈夫，有作为才能有地位。男子汉应该有担当，结了婚成了家，就要把这

个家担起来。妻子的心情应该理解，但不能动手打人。既然你批评妻子不该教女儿不尊重长辈，那么自己也不该动手打岳母。父母是子女的第一任老师，身教重于言传。当下应该好好找一份工作，最起码能生活自立。

随后我与妻子通了电话，妻子在电话中数落了丈夫种种不是，我也指出妻子的不对。夫妻两人都有共同承担家庭责任的义务，既能同甘更要共苦，一次生意失败，应该好好总结教训，重新振作，对失意的丈夫更要关怀、鼓励，而不是一味埋怨、指责，更不该让自己的负面情绪影响下一代。与此同时，逼丈夫卖老宅，于理于情于法都是讲不过去的，财富要靠自己创造。从妻子的回答中，我发现离婚只是说说而已。

在我的劝说下，丈夫答应外出找工作，妻子也同意只要丈夫振作起来，会说服父母重新接纳他。

人民调解员 青云

【律师点评】

如果男、女双方结婚后，仍然想的是自己，不愿意为对方付出，那么这样的婚姻应该不会长久。希望本次纠纷中的这对夫妻能听从调解员的建议，拥有幸福未来。

这里我们谈一下夫妻购房的相关法律知识。如果本次纠纷中这对夫妻，他们将之前的房屋出售，另行购买房屋，新购的房屋产权登记在夫妻两人名下。离婚时，法院通常会认定这套房为夫妻共同财产，并考虑双方对这套房贡献大小，适当照顾各方生活的实际需要等情况进行分割。

如果在结婚前，夫妻一方就购买了婚房，与出售人签订房屋买卖合同，而且是以个人财产支付首付款并在银行贷款，婚后用夫妻共同财产还贷，这套房屋产权登记在首付款支付方名下的，离婚时，法院一般会判决这套房归产权登记一方，尚未归还的贷款为产权登记一方的个人债务。双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分，离婚时根据《婚姻法》规定的原则，由产权登记一方对另一方进行补偿。

婚前，夫妻一方购买了婚房，且产权登记在一方及其家人名下，这套房屋购房资金全部来源于产权登记一方家庭，另一方无任何出资的，那么这套房屋应为产权登记一方和家人的财产，不属于夫妻共同财产。归夫妻一方所有的产权份额也不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产。但夫妻双方另有约定的除外。

沈巧怡 律师

## 这份《财产分割协议》有效吗？

### 律师手记

多年前，董先生的女儿因为读书，要将户口迁到父母家里。而那时，父母家里已经有父母、大哥和他儿子，以及董先生五个人的户口。父母倒是还好，觉得孙女户口迁过来也没有什么。但大哥却不同意，原因很简单，怕以后房子拆迁了，董先生的女儿再加进来分一杯羹，这样他和儿子能拿到的份额就少了。

为了打消大哥的顾虑，董先生提出可以给大哥写个保证书。而大哥则有他自己的想法，反正总有一天父母的老房子会拆迁，还不如现在就说好，省得以后有纠纷。这样大家就签订了一份《财产分割协议》，约定清楚董先生的女儿不参与动迁分配，老房动迁安置的购房名额由父母、大哥和他儿子，以及董先生平均分配；签

定协议后，再迁入此地的户口不得享受任何拆迁补偿。

就这样，董先生女儿的户口才得以迁入老房子处。而家里人对这件事也都没什么意见，往后的日子就这样平静地过着。前段时间，老房子被纳入征收范围。而此时，父亲已因病过世，承租人也由父亲变更到了哥哥名下。哥哥作为承租人与征收单位签订了征收补偿协议，取得了一定金额的征收补偿款。如今，家里人因为征收利益的事吵翻了天。其实主要是哥哥，他提出董先生曾享受过单位的福利分房，所以没权分得征收补偿款。但事实上，哥哥和他儿子也享受过福利分房。只不过哥哥和嫂子离婚时，把单位分的福利分房让给了嫂子。

面对这样的哥哥，董先生能选择的就只有诉讼了。他找到我们作为他的代理人，依法将哥哥和他儿子，以及母亲告上法庭，要求依法分割老房子的征收补偿利

益，并要求取得一定金额的征收补偿款。

庭审中我们提出，从当初签订的《财产分割协议》的内容可以确定董先生为同住人的事实，据此，董先生当然可以享受老房子的征收补偿利益。而且协议本身也是哥哥提议和起草的，进一步确定了作为承租人的哥哥认可董先生为老房子的同住人。这份《财产分割协议》并不违反法律、法规强制性规定，应为合法有效。虽然董先生有过福利分房，但哥哥和他儿子也享受过福利分房，即使哥哥离婚时放弃了那套福利分房，但这只是他对自己财产的处分，并不影响他曾享受过福利分房的事实。因此依据这份《财产分割协议》，董先生当然有权取得征收补偿款。

本案在法院的主持下，原、被告达成了调解协议，董先生作为原告取得了他应得的征收补偿款。

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



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”）

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。

## 这套房算夫妻共同财产吗？

甄老伯和老伴名下有两套房。两年前，他们想卖掉一套后再买一套。但本来的那套房挂牌后，一直没卖掉，而想要的房，上家又下了最后通牒，如果再不决定，就要卖给其他人了。

小儿子知道了父母的想法后，就提出可以他的名义购买。其他子女知道后不同意。于是在大家的要求下，小儿子和甄

老伯夫妇签了一份协议，内容很简单，就是说明购买的房屋是暂登记在小儿子名下，房款是父母出的，以后要还给父母的。本来以为没什么的，可前段时间，小儿子和小儿媳闹离婚，小儿媳竟然提出这套房子是他们的夫妻共同财产，还要分割。这下甄老伯和老伴没了方向，不知道如何是好。

听了甄老伯夫妇的讲述，杨晔律师对他们遇到的问题进行了法律分析。借名人与出借人达成隐名购房协议，借他人名义签订房屋买卖合同、支付房屋价款。在取得产权后，借名人请求确认房屋权属的，人民法院可以支持，但规避国家房产宏观调控政策情形的除外。

江跃中