

## 法官说法

## 女婿说房产证上名字是他 岳父说只是暂时登记他名下

房子到底是谁的?

法官说取决于民事主体法律关系



通讯员 张茹颖

很多人以为,谁拥有房产证,谁就是房屋的主人。其实,不动产权属证书并不是不动产物权归属的最终证据。近日,仙居的吴大爷和泮先生就为此打了一场官司。

吴大爷与泮先生是岳父和女婿的关系。1996年,吴大爷分到了村里的二间地基,后建造了四层半砖混凝土结构楼房。2000年,吴大爷与女婿泮先生签订了《房屋权属约定书》,约定将房屋的权属证书暂时登记在女婿名下,但房屋的产权仍归吴大爷所有,还可以随时有权将房产证和土地使用证变更回自己名下。

2007年,吴大爷欲将房屋权属变更到自己名下,两人又签订了一份《房产返还书》,约定泮先生以零价格将房产返还吴大爷。然而,因为需缴纳大额土地出让金,一直未办理正式的变更登记。前段时间,吴大爷的女儿和女婿因为感情不和闹离婚,吴大爷要求女婿返还房屋,却遭到了拒绝。

“刚开始,我做生意亏损资金短缺,想以房抵贷,可听说银行规定农业户口不得以房抵贷,这才跟非农业户口的女婿签了协议,将房产证登记在女婿名下。”为此,吴大爷将女婿告上了法庭,请求确认该房屋为自己所有。

泮先生也辩称,该房屋为自己所有。“建造房屋时我出钱出力了,权属证书登记人也是我的名字,房产权属约定书和房产返还书是我为了维护家庭和睦才签的,违背了真实意思表示。”泮先生说,现在他与妻子的感情已到了不可调和的地步,在即将处理夫妻财产时,岳父提起诉讼只是为了帮助其女儿侵占财产。

去年10月,仙居法院一审作出判决,确认诉争房屋为吴大爷所有。泮先生不服上诉到台州中院,近日,台州中院二审维持了原判。

法官说法:

本案争议的焦点是登记在被告泮先生名下的房屋是否属于原告吴大爷所有。虽然《物权法》第17条规定,不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。但是,根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释(一)》第2条规定,当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人,请求确认其享有物权的,应予支持。也就是说,就权利本身而言,不动产的登记人不一定是不动产的真正所有权人,当事人是否享有不动产的所有权,仍取决于当事人之间的民事主体法律关系。

本案中,泮先生辩称其出资建房,但未能提供相应证据证明。泮先生虽然否认协议书的真实意思表示,但也未提供协议存在无效或可撤销情形的依据,其作为完全民事行为能力人,应对自身行为产生的后果承担责任。因此,根据《房屋权属约定书》和《房产返还书》证明,虽然房屋权属证书登记在泮先生名下,但房屋实际所有人却是吴大爷。在现有证据证明不动产实际权利状态与不动产权属证书记载不一致的情况下,法院确认吴大爷是房屋真正权利人。

## 法治漫画



## 紧箍咒

新华社

截至目前,全国法院通过失信被执行人名单制度,共限制615万人次购买机票,222万人购买动车、高铁票。

## 以案说法

## 司机擅闯专用车道 公交急停乘客受伤

乘客告了公交公司,  
公交公司又告了司机,这责任该怎么算?



鹿轩

2015年12月27日,温州BRT(快速公交系统)一号线正式投入运营。虽然此前交警部门已大力宣传社会车辆不得占道使用BRT专用车道,可就在这一天,温州市民韩女士擅自闯入BRT专用车道,公交车司机紧急停车,车上的一名老人摔倒。那么,这起交通事故应该由谁来担责?近日,温州鹿城法院就审理了这样一起案件。

当天,公交车司机张师傅驾驶快速公交车,在BRT专用车道正常行驶,市民卢老伯是乘客。当车子经过黎明立交桥时,驾驶私家车正在等红绿灯的韩女士突然自右向左变道进入BRT公交车专用车道。情急之下,张师傅紧急刹车,卢老伯当即摔倒受伤,被送往医院。经医院诊断,卢老伯胸6椎体压缩性骨折,住院20天。

交警部门认定,韩女士应当承担本次事故的次要责任,其他各方当事人的行为在本次交通事故中所起的所用大小无法确定。

2016年8月22日,卢老伯以城市公交运输合同纠纷为案由,将公交车司机张师傅及公交公司诉至法院,索赔损失。鹿城法院一审判决公交公司赔偿卢老伯3.82万余元。同年12月19日,公交公司主动履行上述款项。

公交公司赔偿了卢老伯的损失后,认为韩女士的违章行为与交通事故的发生存在直接关系,将韩女士及其车辆所有人、投保的保险公司起诉至鹿城区人民法院,索赔3.82万元。

庭审时,韩女士表示自己知道社会车辆不能驶入BRT的专用车道,只是当时的路况非常堵。

经法院审理查明,韩女士驾驶的车辆登记在某公司名下,其为实际驾驶人,且已在保险公司投保交强险、30万元商业险及不计免赔特约险。

法院认为,事故发生在温州BRT开始运营的第一天,在此前,交警部门已经在温州各大媒体大范围、集中地宣传过社会车辆不得占道使用BRT专用车道,韩女士违反规定擅自驶入BRT专用车道,影响了快速公交行驶,并继而引发交通事故,韩女士的违章驾驶行为对本案的发生存在重大过失,鉴于公交公司对交警部门的事故责任认定没有异议,法院酌情确定韩女士负事故45%的责任。

公交公司认为,韩女士驾驶的车辆所有人也应当承担连带赔偿责任,因其不能举证证明车辆所有人对涉案事故的发生存在过错,法院不予支持。

由于韩女士的车辆投保了相关保险,2017年2月,鹿城法院一审判决,由保险公司向公交公司支付3.26万元的赔偿款。

案件中所涉的鉴定费用840元,作为交通事故的合理损失,韩女士还应赔偿公交公司 $840 \times 45\% = 378$ 元。这笔费用,由于属于保险公司拒赔的合同约定,需要韩女士自掏腰包。

## 法官提醒

## 承揽人搬垃圾翻车身亡 定作人要不要担责?

法官:定作人无过错,  
但作为受益人应适当补偿



通讯员 林静

帮人清理房屋垃圾,结果在这一过程中不幸翻车身亡,死者家属将屋主告上法庭要求损害赔偿。日前,台州市黄岩区法院依法审理了这起提供劳务者受害责任纠纷案,认定定作人屋主没有过错,但作为受益人应给予对方适当补偿1.5万元,驳回原告其他诉求。

2015年7月17日,黄岩人丁某对位于北洋镇乌岩村的老屋进行修建,清理出一堆建筑垃圾。当地的老朱从事北洋镇长潭区域多个村居、单位的垃圾运输倾倒工作。于是,丁某找到老朱,要求他将这些垃圾搬运走,双方谈妥搬运费50元。丁某支付了酬金后,老朱将垃圾装入其平常用于运输垃圾的电动三轮车,驾离丁某老屋。

不料途中发生意外,老朱驾驶三轮车行至长潭村茅庵路段时,不慎翻入旁边山坑中,造成头颈部受伤。当日,老朱被送至医院抢救,后又转至上海医院救治,可一周后老朱还是不幸身亡。

老朱家属悲痛过后,认为老朱是在倾倒垃圾时从高处坠落受伤,丁某作为雇主该为这起事故担责。

丁某为老朱垫付了0.5万元医疗费,但认为自己跟老朱并非雇佣关系,且没有证据证明老朱是由于为他运垃圾导致的死亡,此事故是老朱驾驶车辆发生的单方事故,应当由他自己承担全部责任。

双方为事故的赔偿事宜各执一词。最后,老朱家属将丁某夫妇告上法庭,索赔医药费、死亡赔偿金等各项经济损失共计58万余元。

法院审理后根据本案的现有证据,认定丁某让老朱搬运垃圾,双方属于承揽关系。

法院认为,《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第10条规定,承揽人在完成工作过程中对第三人或自身造成损害的,定作人不承担赔偿责任,但定作人对定作、指示或者选任有过失的,应当承担相应的赔偿责任。就本案而言,老朱平时长期从事垃圾运输工作,具有相应的工作经验。从双方约定的报酬仅为50元也可以看出,垃圾的数量是较少的。老朱驾驶的是其日常使用的电动三轮车,已经运输垃圾离开丁某老屋,发生事故的地点位于茅庵路段,当日发生的事情是一起单方事故,并无外来因素介入。老朱家属主张两被告存在过错,但从其提供的证据看,并不能证明被告过错的存在。因此,老朱家属的诉讼请求缺乏证据支持,不能成立。

但事故发生前,老朱系为两被告的老屋搬运建筑垃圾,两被告作为受益人应当给予原告适当补偿,法院酌情确定为1.5万元。

法官提醒:

雇佣关系和承揽关系,两者承担的风险不一样。雇佣合同履行中发生的危险、意外事故或损失,一般是由接受劳务的雇主承担,但如果雇员因劳务自己受到伤害,则根据双方各自的过错承担相应责任。承揽合同中所产生风险则由完成工作成果的承揽人承担,除非损失是由于定作人的定作、指示或者选任过失等原因所造成的。但也不能一概而论,具体案情还得具体分析。