

生活与法

说说房子那些事儿

6年前已转让的房子,卖主突然要求返还

当地调委会:双方均有错,但房屋确需归还

通讯员 沈筱莉 沈萍 本报记者 王亚

已经转让6年的安置房,现在又反悔了想要回来,如此出尔反尔行不行?近日,桐乡市调处了这样一起因拆迁安置房买卖引发的纠纷。

2014年1月,张先生因为手头紧张,需要资金周转,便将自己位于桐乡市某小区的拆迁安置房转让给了李师傅,双方签订了房屋转让协议,李师傅分两次共支付张先生房屋转让资金34万元,后李师傅对该房屋进行装修并出租。因为张先生的房屋是拆迁安置房,用地属集体土地性质,没有产权证,故双方一直没有办理产权转让手续。2019年1月,经济条件越来越好的张先生想起了这套安置房,要求李师傅返还该房屋。

李师傅一听这要求,觉得张先生很无理,房子已经转让了这么多年,现在突然说要收回,他怎么也不同意。双方私下协商多次未果,张先生甚至还闹到了李师傅的公司,要求其还

房。了解该情况后,属地人民调解委员会及时选派调解员进行调处。

调处过程中,双方据理力争,互不相让。“当时已经白纸黑字签订了房屋转让协议,并且我已将房款全部付清且实际占有使用多年,现在张先生反悔是不讲诚信,房子还是该归我。”李师傅极其愤懑。

张先生则表示,自己当初因为资金周转困难,把房屋转让给了李师傅,但因该房屋没有产权证未过户,该房屋仍在自己名下,自己现在愿意返还购房款,要求李师傅归还该房屋。

属地人民调解委员会认为,张先生和李师傅在明知道该房屋为集体土地的拆迁安置房,没有相应产权证,仍进行了房屋买卖,双方都有过错。根据法律规定,该房产转让协议无效,即便李师傅占用多年,仍不是法律意义上该房屋的所有权人,李师傅应予以返还。

最终,李师傅将房子还给了张先生,张先生则将34万元房屋转让资金

还给李师傅,并支付相应利息。与此同时,李师傅这几年的租金收入不足以与当初的装修费用相抵,张先生对李师傅当年的装修费部分也给予了适当补偿。

律师说法:

《中华人民共和国土地管理法》第八条第二款规定:“村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。”农民因宅基地被征收而获得安置房,是农民失去宅基地而获得的相应补偿,仍然具有专属性质,应遵照上述法律规定执行。

本案中,李师傅并非张先生所在的集体经济组织成员,非该集体经济组织的成员不能获得该集体经济组织分配的宅基地安置房。李师傅和张先生签订的房屋转让协议因违反《中华人民共和国土地管理法》的强制性规定,属于无效合同,所以房屋的所有权人仍是张先生。

将房子转让给儿子后,九旬老太反悔了

房子还要得回来吗? 法院这么判

董小军 卢文静

父母通过赠予、买卖等形式,将名下房产过户给子女的情况非常普遍,这实际上是遗产继承的特殊方法,因为即使是所谓的买卖,大多也是象征性的,双方极少真的按照市场价格转让。父母与子女之间的这种房产转让,在办理完相关的法律手续后,也很少有反悔的。近日,余姚市法院却审理了一起特殊的房屋买卖合同纠纷,一位年近九旬的老太状告儿子,要求撤销双方两年前的房屋买卖合同,将已过户给儿子的房屋收回。

两年多前,余姚市的杨老太与其儿子签订了一份房屋买卖合同,将自己名下的房屋过户给儿子。杨老太年近九旬,丈夫去世多年。这几年,由于感到身体越来越差,杨老太觉得应早把自己名下的财产处理妥当,她与儿子商量后,决定以买卖形式把名下的房产登记到儿子名下,因为这样操作费用更省。此外,杨老太认为,她把房子交给儿子,儿子对自己更能产生感恩之心,其今后的生活也更有保障。

但到了今年上半年,杨老太与儿子突然产生了矛盾,而且越闹越大。

原来,杨老太的儿子因急需资金,一时无法筹措,就想把母亲转给他的那套房子卖掉,儿子的这个决定让杨老太难以接受。因为在杨老太看来,这套房子虽然已转让给了儿子,但仍然具有特殊意义:一方面,它是自己和已故丈夫多年辛劳所积累的财产的象征,另一方面,也是其今后生活的保证。现在,儿子要把房子卖掉,等于破坏了她的美好记忆和生活保证。

杨老太托人找了律师后,瞒着儿子向当地法院状告儿子。她称两年前的房屋买卖合同是在儿子的强迫之下签订的,并非出自其真实意愿,因此,要求撤销合同收回房产;之后,她又变更诉讼请求,要求儿子支付购房款25万元,并保留其居住权直至去世。

负责审理这个案件的法官在初步分析了案情后,到原、被告所在的社区进行调查,了解到更多的有关情况,杨老太之所以起诉儿子,关键还在于担心儿子把房子卖掉,会对自己今后的养老产生影响。

庭审时,杨老太的儿子明确表示,两年前是其母亲主动提出签订房屋转让协议的,其从未对母亲有任何强迫,现在,母亲既然向法院起诉要求其支

付购房款,他愿意按照双方当初签订的协议,向母亲支付这笔钱。

余姚市法院经审理认为,原、被告双方的房屋买卖合同关系,系双方自愿行为,合法有效,应受法律保护。涉案房屋已经过户到被告名下,但被告未支付相应的转让款,应依照合同约定承担相应的法律责任,因此,判决被告支付原告杨老太购房款25万元。

法官说法:

本案中的杨老太之所以起诉儿子,是因为她有一个担心:儿子把房子卖了,自己是不是会没地方住。对名下已没有房产的老年人来说,产生这样的顾虑不能说没有一点道理。但杨老太要求确保有居住权与其要求儿子支付购房款是两个不同的法律问题,两者之间不能混淆。从法律上说,居住权应该是每一个人都应享有的基本权利,对于老年人来说更是理所应当,而对于子女来说,确保父母的居住权是其义务,是尽法定的赡养责任,因此法院并未作处理。如果老年人真的因居住权没能获得切实保障而与儿女产生争议,可向法院起诉。

你问我答

冒充名医社区义诊卖药赚钱是否涉罪

读者汤女士问:

一个月前,郑某来到我所在的小区广场设摊,自称是省城某医院著名内科主任医生,从医多年,经验相当丰富,因医院推出“名医下派免费义诊”活动,前来给大家免费看病。我患有严重的偏头痛,久治不愈,请郑某诊治。郑某使用自带设备检查过后,表示我虽然病情严重,但只需服用其所带药物便能药到病除。由于不能报销药费,我只能自理。出于对郑某的信任,加之迫切希望病症痊愈,我支付了2997元药费。可是,服用后不但没有效果,还常常出现反胃、恶心等症状。满怀疑虑的我经打听得知,医院并未开展此项活动,医院也查无郑某此人,且另有11名患者与我一样上当。请问:郑某的行为是否涉嫌犯罪?

本报作答:

郑某的行为已涉嫌诈骗罪。

诈骗罪是指以非法占有为目的,用虚构事实或者隐瞒真相的方法,骗取数额较大的公私财物的行为。本案中,郑某的行为已具备该罪的构成要件:一方面,郑某具有非法占有他人钱财之目的。郑某设下陷阱,通过让他人购买其药物,然后占有钱物。这种侵犯他人财产的手段和方式,既没有合同依据也没有法律依据,当属非法。

另一方面,郑某已经实施诈骗行为。“虚构事实或者隐瞒真相”的实质,是指行为人所采取的手段能够让被害人陷入错误认识,并使被害人因此而交付财物。郑某虚构“名医”的身份,假冒医院名义,借口免费义诊活动,声称只要购买其所带药物,便能药到病除,使包括你在内的人基于错误认识,认可郑某的医术及谎言,而向其交钱。

再一方面,郑某应当受到刑事追究。诈骗罪是一种数额型犯罪,即只要诈骗的财物在“数额较大”以上就必须受到制裁。追究刑事责任的数额标准,根据最高人民法院、最高人民检察院《关于办理诈骗刑事案件具体应用法律若干问题的解释》规定,“诈骗公私财物价值三千元至一万元以上、三万元至十万元以上、五十万元以上的,应当分别认定为刑法第266条规定的‘数额较大’、‘数额巨大’、‘数额特别巨大’。”你被骗的金额虽然只有2997元,但如果另有11人上当受骗的金额与你相当,合计12人,涉案金额总计约3.6万元,决定了郑某属“数额巨大”情形,应当受到刑事处罚。

颜东岳

法治漫画



忽悠

看新闻可以赚现金,刷视频可以拿红包,甚至聊天打字、走路跑步也可以赚钱……现在,一批声称使用就能赚钱的手机APP,频繁在网络上打广告,吸引大量用户下载安装。记者调查发现,此类APP多数涉嫌夸大宣传,承诺的高额回报往往无法兑现;鼓励用户拉人头发展下线的模式,引发质疑。

王鹏 郑悦

本专栏由浙江医药股份有限公司新昌制药厂协办

BCC Asia Company 3 Limited 与钱爱萍 债权转让通知暨债务催收联合公告

根据 BCC Asia Company 3 Limited 与钱爱萍签署的《债权转让合同》,BCC Asia Company 3 Limited 已将其对借款人慈溪市环龙钢结构有限公司及担保人杨月煌、马雪维、杨利波、浙江帕森实业有限公司享有的截止 2018 年 1 月 31 日,账面本金余额 24830300 元、账面利息余额 15252300 元、账面本息合计 40082600 元的全部权利(包括但不限于主债权、担保债权、违约金债权、利息债权、损失赔偿权)依法转让给钱爱萍。债权资产最终的未偿还金额及具体担保金额以借款合同及担保合同等债权文件的约定及/或生效的司法判决书等的判定为准。

BCC Asia Company 3 Limited、钱爱萍联合公告通知各借款人、担保人以及其他相关各方:上述债权资产已经转让至钱爱萍,请各借款人、担保人及其他相关各方自公告之日起立即向钱爱萍履行还款义务及相应的担保责任。若借款人、担保人因各种原因发生更名、改制、歇业、吊销营业执照或者丧失民事主体资格等情形,请相关承债主体、清算主体代为履行义务或者承担清算责任和偿还责任。

特此公告

BCC Asia Company 3 Limited 钱爱萍
2019 年 7 月 30 日