

为过户动迁房，上下家“假结婚”

法院：纠纷由双方试图通过结婚达到产权变更目的而起，均存在明显过错

□记者 陈颖婷

本报讯 市民黄女士为了避税购买张先生名下的动迁房，两人竟然上演了一出假结婚的闹剧。可是，支付了大部分房款后，张先生却迟迟不愿过户，甚至在离婚时要求获得房屋的居住权。在5年的过户拉锯战后，黄女士无奈之下只得将张先生告上了法庭。近日，浦东新区人民法院对这起特殊的房屋买卖纠纷作出了一审判决。

2016年黄女士相中了张先生位于浦东的一处动迁安置房。据黄女士说，这套房屋约定的购买价格为158万元，但由于这套房屋为动迁安置房，处于限售期限内。张先生就想出了一个“曲线救国”的买卖方式。两人通过登记结婚，夫妻加名变更产权的方式进行过户，同

时将交易价格变更为160万元。黄女士考虑采取此种方式可保障交易安全，于是欣然同意。办理结婚登记后，张先生协助黄女士办理了90%产权的过户手续，黄女士支付购房款144万元。此后双方签署《房屋过户协议》，约定双方于2016年5月31日前签署离婚协议、办理离婚手续，离婚后办理过户手续，黄女士支付剩余购房款。但张先生迟迟不愿按协议履行。2016年8月，张先生将黄女士诉至法院，要求判决离婚并确认其在系争房屋内的居住权。上海市浦东新区人民法院出具民事判决书，判决双方离婚，但未支持居住权的请求。此后，黄女士通过短信、电话等多种方式催促张先生履约，但张先生置若罔闻，于是黄女士便将张先生告上法院，要求其将剩余的

10%产权份额过户给自己，同时支付多年来的逾期过户违约金8.7万余元。

张先生则表示，他与黄女士确实想通过结婚更名的方式办理过户手续，但该方案是由黄女士想出来的。根据约定，黄女士应于产权过户时支付相应购房款，但黄女士仅支付定金58000元，导致张先生无法立即购买其他房屋。直到2016年5月31日，黄女士将张先生女儿送走，采取欺骗的方式让张先生签署了《房屋过户协议》，并支付138.2万元，但此时房价已经翻倍，他也无力另行购买房屋。张先生告诉法官，目前他无处居住，户口也空挂在已动迁房屋内，他认为自己对这套房屋享有10%产权，现要求搬回这套房屋居住，并将户口迁入房屋。

法院审理后认为，张先生已经履行90%产权的过户义务，黄女士履行了144万元的房款支付义务，鉴于系争房屋已经符合上市交易条件，黄女士根据买卖合同要求张先生继续履行10%产权的过户手续，法院予以支持。张先生以黄女士未按约于过户时支付购房款为由拒绝履行买卖合同，一方面，张先生并未提供买卖合同以证明约定的付款时间，反而是《房地产买卖合同之补充协议》明确了黄女士应于2016年5月31日之前支付150万元，该条款与此后实际履约情况基本一致；另一方面，2016年5月31日，原告、张先生又签署《房屋过户协议》，张先生再次同意按照离婚更名的方式进行过户并收取购房款，说明张先生在当时仍然愿意继续出售房屋，

之后张先生反悔，显非诚实信用之表现。黄女士应于过户时付清购房余款。

同时需要指出的是，婚姻应以感情为基础，是男女双方在经济生活、精神物质等方面的平等自愿结合，绝非交易的工具。本案中，黄女士和张先生通过结婚加名的方式履行了90%产权的过户手续，不仅有违善良风俗，还规避了相应税费，应予纠正，当事人须按照合同价款全额补缴交易过程中产生的税费。

黄女士另主张逾期过户违约金，法院认为这场纠纷由两人试图通过结婚达到产权变更目的而起，双方均存在明显过错，因此法院对黄女士违约金的诉请不予支持。

最终法院判决张先生将10%产权过户登记至黄女士名下，同时，黄女士支付张先生剩余购房款14万元。

楼下搭建阳光房 楼上在家被光直射

法院：侵害相邻权，理应拆除

□记者 翟梦丽 通讯员 陈璐

本报讯 我们眼中的风景，会不会是他人生活中的“光污染”？8月1日，新修改的《上海市环境保护条例》（以下简称“条例”）正式实施，条例新增了防治“光污染”的内容，成为我国首部纳入光污染治理的地方性环境保护法规。近日，松江区人民法院审理了一起案件，判决拆除造成光污染的阳光房。

王先生一家居住在12楼，对面有条景观河，放眼望去，有开阔的视野与优美的风景供人欣赏。可突然有一天，王先生发现楼下11楼的邻居叶先生一家，在房屋的南侧及北侧搭建了一座全玻璃结构的阳光房。王先生发现，这座阳光房不仅影响他们观景，阳光房的全玻璃结构，还导致强烈的折射光直射入家中。

王先生认为，这座阳光房不仅存在安全隐患，其产生的光污染问题也严重影响了他们一家的正常生活，于是找到邻居叶先生协商，请求拆除阳光房。协商未果后，受不了的王先生将叶先生诉至松江法院，以相邻权被侵害为由，请求法院判决叶先生一家拆除阳光房，消除光污染。

叶先生一家辩称不同意拆除阳光房，他们只是正常封闭了自己家的阳台，像大多数人家一样，并未造成王先生所说的损害结果。且封阳台的行为是通过物业公司统一登记的，如果封阳台的行为对原告有损害，原告应当起诉物业公司。

松江法院经过审理后查明，叶先生在其11楼的房屋的南面阳台和北面阳台上均搭建了阳光房。小区物业公司在叶先生搭建阳光房时曾向其发出过装修违章行为整改通知单，载明：在装修过程中，叶先

生违反了上海市住宅物业管理规定，搭建的阳光房涉嫌违章，要求叶先生及装修单位在5天内对违章部分进行整改直至符合装修管理要求。

为实地调查原告所述损害事实是否实际发生，主审法官来到涉案阳光房进行了现场勘查，发现叶先生在南面阳台上搭建的阳光房，顶部距离李先生家窗户下沿的高度仅为22厘米左右，而北面阳光房的顶部甚至与李先生家北面阳台的地面基本持平。

法官经过审理后认为，被告叶先生搭建的两处阳光房，对原告王先生一家的人身和财产安全已经造成了实质危险和严重影响，玻璃反射所产生的光污染及灰尘等问题也确实影响到了原告的正常生活，侵害了叶先生一家的相邻权，理应以拆除，恢复原状。最终，松江法院判决叶先生一家拆除阳光房。

炒虚拟币爆仓

离职业务员骗走多名老人投资款

□见习记者 陈友敏 通讯员 金玮菁

本报讯 为炒虚拟币，张某谎称是投资公司业务员，与三名老人签订投资协议，从而骗取钱款。日前，宝山区人民检察院对这起合同诈骗罪提起公诉。

张某原是某公司的业务员，2015年时认识了许奶奶，许奶奶通过张某购买了该公司的理财产品，之后还介绍了张爷爷和王奶奶到张某处投资。

2016年张某离开公司后，继续收取三名老人的投资款，用的却是另一家投资公司的名字。老人们看到以前的理财产品都能正常兑付，出于对张某的信任，就继续投钱。但没想到，此时的张某并不在该公司上班，他曾帮这家公司的朋友完成业绩，拿到了合同。张某拿

了这些钱后，并没有用于投资，而是给自己炒虚拟币了。

原来，张某平时喜欢投资虚拟币，一有钱就充值进网站。没想到，2017年8月开始爆仓，到2018年网站都上不去，亏损了300多万元。

张某被抓到案后，交代了他谎称自己是投资公司业务员，以公司名义分别与三名老人签订投资协议，骗取投资理财款共计12万余元的事实。后张某退赔了全部款项，取得了三名老人的谅解。

宝山区检察院经审查认为，张某以非法占有为目的，在签订、履行合同过程中，骗取他人财物，数额较大，犯罪事实清楚，证据确实充分，以合同诈骗罪对其提起公诉。

鉴于张某认罪认罚、积极退赃，法院以合同诈骗罪判处张某有期徒刑1年，缓刑2年，并处罚金2万元。

销售假冒“阿道夫”品牌洗护用品

销售额近百万元，3名被告人全部获刑

□记者 夏天 通讯员 吕亚南

本报讯 明知是假冒“阿道夫”品牌洗护用品，却在3家网店大肆销售牟取非法利益。日前经奉贤区人民检察院依法提起公诉，卢某等3名被告人被浦东新区人民法院依法判处犯销售假冒注册商标的商品罪，均被判处有期徒刑3年，缓刑3年并处罚金14万至25万元。

据奉贤检方指控，2020年6月22日，被害人张某某在某网店购买了阿道夫洗护沐套装，收到产品后发现瓶内所装液体较为稀薄，使用后，发觉头发很毛糙，跟之前该品牌洗发水使用感存在很大不同，怀疑是假货，遂报警。经广州阿道夫个人护理用品有限公司鉴定，张某某所购涉案产品均系假冒注册商标的产品。

经查，2020年起，被告人卢某、彭某为牟取非法利益，在未经“阿道夫”注册商标权利人授权及许可的情况下，从被告人张某某处购入假冒注册商标的洗发水、护发素等商品后，通过其二人一起经营的3家网店加价予以销售。在日常淘宝网经营过程中，由彭某负责客

服工作，卢某负责进货，两人一起参与销售，每瓶产品的利润20元左右，销售金额共计99万余元，所获净利润由二人平分。被告人张某某为牟取非法利益，从某电商批发平台购入假冒注册商标的洗发水、护发素等商品后，通过微信加价销售给卢某、彭某，销售金额达27万余元。

被告人卢某、彭某于刑事立案前民事赔偿给阿道夫公司11.5万元，后于2021年7月赔偿被害单位阿道夫公司共计30万元并取得谅解。2020年4月，被告人张某某赔偿被害单位阿道夫公司15万元并取得谅解。

奉贤检方指出，犯罪嫌疑人卢某、彭某、张某某分别销售假冒注册商标的商品，销售金额数额巨大，其行为均已触犯刑法，涉嫌销售假冒注册商标的商品罪。

浦东法院经审理，依法支持了检方的公诉意见，判处被告人卢某有期徒刑3年，缓刑3年，并处罚金25万元；判处被告人彭某有期徒刑3年，缓刑3年，并处罚金25万元；判处被告人张某某有期徒刑3年，缓刑3年，并处罚金14万元；退缴的违法所得予以没收；扣押在案的作案工具予以没收。

低楼层住户同意加装电梯后又反悔

法院：有违诚信原则，难获法律支持

□记者 季张颖 通讯员 董晓菲

本报讯 在小区推进加装电梯过程中，楼栋业主一致同意并签字确认，然而在施工启动后，低楼层住户却又反悔并加以阻拦，因协商未果，其余业主一纸诉状将低楼层业主告上法庭。近日，崇明区人民法院受理了这样一起案件，法院认为，被告方以影响房屋价格等理由反悔，明显有违诚信原则，损害了其他业主的利益，难以得到法律的支持。

原告王某等十余人与被告宋某等人系崇明区某小区A号楼的业主，其中被告宋某等为一楼业主。在该小区推进电梯加装工程后，该小区三分之二的业主同意申请加装电梯。

王某等人所在的A号楼全体业主在《多层住房加装电梯业主意见征询和协议》签字同意申请加装电梯，并全体业主还在《楼道加装电梯费用分摊方案》签名同意，并签订补充方案。原

告王某等人为此按要求支付了分摊费用25万，第三人施工队也在之后正式进场施工。

然而就在施工过程中，因被告宋某等人却突然反悔并对施工予以阻拦，因双方协商未果，致电梯加装工程无法继续施工。

原告认为，不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。A号楼加装电梯程序合法、手续完备，被告在签字同意后又反悔并阻碍施工，侵害了原告合法权益，故诉至法院，请求判令被告宋某等立即停止对施工的妨碍。

对此，被告辩称，加装电梯对一楼的采光及未来的房屋价值均造成一定的影响，加之前期沟通过程中邻里态度不友善，故不同意原告诉请。

为高效化解矛盾、彻底解决纠纷，法院积极开展多元调解工作，通过电话、走访等方式，联系相关居委会、政府部门，了解到被告宋某等之所以阻止施工，主要是出于

邻里态度不友善、担心房屋贬值等原因后，对双方当事人悉心释法说理，原、被告终于握手言和，在法院的主持下签订调解协议，目前，加装电梯工程已恢复施工。

法官说法>>>

崇德修睦、包容互让是构建和谐邻里关系的重要条件。人们生活的距离越近，越需要包容和体谅。为老旧小区加装电梯，对方便住在高层的住户出行，尤其是老年人出行，具有重要意义。

安装电梯或许会给底层住户的居住环境带来一定的影响，但在整体不妨碍采光、通行、通风等相应权利情况下，无论从法律还是道德的角度，低层住户都需要一定的容忍度，应当给予其他业主安装电梯的便利。通过明确低楼层住户对加装电梯的适度容忍义务，既保障了高楼层住户的通行方便，又体现了和谐、友善的社会主义核心价值观，对于维护团结互助的社区环境，营造和谐友爱的邻里关系具有积极意义。