

律师讲述

责任编辑 陈宏光 E-mail:lszk99@126.com

上海法治报

www.shfzb.com.cn

2019 年 12 月 23 日

星期一

赠房是父亲的真实意思吗

□上海市申房律师事务所 孙洪林

老人欲将房产赠与小儿子,但在实际办理登记时,采取了签订买卖合同的方式来过户。

大哥抓住其中的“漏洞”,主张赠与并非老人的真实意思,房屋应恢复登记至老人名下。

这样的诉请能够获得法院支持么?

案情:

老话虽说“长兄如父”,但面对大哥,丁先生从来没有这个感觉。

小时候,大哥就经常欺负他。别人家的哥哥是有了好东西会留给弟弟吃,但到了丁先生这里,就成了大哥把自己的一份吃了,还要抢他的那一份。

不过,慢慢地丁先生也就习惯了。可大哥不仅对他不像个哥哥,对父母也是一样,特别是母亲生病过世后。

早些年,大哥因为小事和父亲大吵了一架,之后就再也沒上过父亲家的门。后来父亲再婚、继母过世,父亲生病和住院,大哥也都没有来过。直到父亲临终之时,大哥才出现。对这个大儿子,父亲真的是伤透了心。

父亲名下有一套产权房,父亲在世时就提出来要把房子给了丁先生。为此,他们一起去房地产交易中心办理了过户手续。因为听别人说如果以买卖的形式过户会更划算,所以父亲和丁先生签订了《上海市房地产买卖合同》,以买卖的形式把房子过户到了丁先生的名下。

办手续时,他们是坐公交车去的,父亲年纪大加上身体不好,当时累坏了,连笔都握不住。所以在买卖合同和房地产登记申请书上的签名是丁先生的女儿握着老人的手写的。

当天,丁先生自己也不太舒服,有点晕车,所以他的签名也是女儿代写的。但上面的印章都是父亲和丁先生亲手加盖的。

前两年,丁先生父亲在参加家庭聚会时和亲戚朋友们也谈论到百年后房子是要给丁先生的,在场的人都能证明。

去年父亲因病过世后不久,丁先生的大哥就找上门来,说他是父亲遗产的继承人,在要继承父亲遗产时才发现这套房子的产权人已经变成了丁先生,然而燃气、水务、电力和物业这里的户名没有变,仍是丁先生父亲,特别是《上海市房地产买卖合同》和房地产登记申请书上的签名并非丁先生父亲本人所签,这说明丁先生父亲并不知道房屋被出售给丁先生一事。

而且买卖合同上签订的转让价明显远低于市场价,丁先生也没有付过钱。

因此,丁先生大哥认为这份《上海市房地产买卖合同》并非丁先生父亲的真实意思表示,要求法



资料图片

院确认这份《上海市房地产买卖合同》无效,房屋产权应恢复登记至父亲名下。

一审庭审中,丁先生提供了当时办理手续时和他们同去的女儿朋友的证人证言,以证明当时签字和加盖印章的情况。

一审法院:

一审法院审理后认为,无论买卖合同还是房地产登记申请书中的落款,均非丁先生父亲本人亲笔书写。关于印章的加盖一事,仅有一位证人证言,而且这个证词是孤证,无其他证据相印证。当时父亲文化程度低,年纪大且身体不适,无证据证明丁先生和其他人员向父亲明确解释说明过在买卖合同及申请书上盖章的目的和用途。

生效民事法律行为的要件之一是行为人意思表示真实。现有证据

不能充分证明这套房屋赠与或转让给丁先生是父亲的真实意思表示,因此支持了丁先生大哥的诉讼请求,判决《上海市房地产买卖合同》无效,丁先生办理恢复房屋产权登记的手续,将房屋产权恢复登记至父亲名下。

二审上诉:

丁先生不服一审判决,提起上诉,并在二审时申请丁先生父亲的继子以及侄子出庭。他们均证明丁先生父亲生前明确说过要把房子给丁先生,还说过已经去办理了过户手续,以及丁先生大哥不孝顺的事。

评析:

本案争议的焦点为这套房屋产权过户依据的《上海市房地产买卖

合同》是否是丁先生与父亲的真实意思表示。

可以确定的是,为办理房屋产权过户手续,丁先生及父亲亲自至房地产交易中心。尽管《上海市房地产买卖合同》和房地产登记申请书中父亲的签名并非本人亲自签署,但根据证人证言,父亲亲自到场,之后又向亲属表示房屋已过户。因此在无相反证据的情况下,这些签名不能认为并非父亲本人意思表示。特别是相关材料上的印章,丁先生的大哥并无任何证据证明印章不是父亲个人所有,所以可以认定《上海市房地产买卖合同》和房地产登记申请书中父亲的签名、盖章是其个人真实意思表示。

这套房屋所有权转移的依据是《上海市房地产买卖合同》,丁先生未向父亲支付过合同约定的房款,丁先生主张过户原因是父亲对自己的赠与。事实上,大哥和丁先生均为父亲的亲生儿子,丁先生在父亲生前长期照顾其生活,父亲多次对亲属表示有向丁先生赠房的意思,在房屋产权过户后,又明确表述过这一事实。由此可以认定父亲赠与丁先生房屋的意思表示成立。

在父亲和丁先生赠房之债权意思表示成立的条件下,以登记过户的房屋买卖合同签署、过户手续构成了物权行为的意思表示及履行行为,是两人的真实意思表示及履行,内容不违反强制性法律规定,应属合法、有效,丁先生的上诉理由成立,应得到法院的支持。

结果:

二审法院采纳了我方观点,判决撤销了原审判决,驳回了丁先生大哥的诉讼请求。

(孙洪林为上海市申房律师事务所主任 法律咨询热线:021-63546661)

老人被打 不满打人者处罚轻引发“民告官”

□广东金本色律师事务所 张贤么

在作为律师的执业生涯中,肯定都办过牵涉巨额经济利益,或者是事关生死的所谓大案,但有时,一些小案子却也同样令人印象深刻。比如有一起行政诉讼案件,虽然过程并不复杂,但当事人依法维权的决心和毅力却让我印象深刻。

老汉遭人殴打 对方只受轻罚

多年前的一天,生活在广州的王老汉和孙子在自家承租的一块地旁,因言语不和而遭到两名陌生人的殴打,导致爷孙俩受伤。孙子当时立即打电话向“110”报警,爷孙俩和群众抓获了其中一个打人者吴某某,另一人则逃脱了。

当天经医院诊断,王老汉的伤情为:右膝关节挫伤及右膝关节退行性病变,而孙子则是多处软组织挫伤。两人还经派出所指引去做了法医鉴定,鉴定结果为轻微伤。

月底时,王老汉找到处理此事的派出所,询问事情处理的进展。派出所复印了一份行政处罚决定书给他,告知此事已处理完毕。

但王老汉看后认为,处罚决定对查明的事实部分表述不是很清晰,对被抓获的吴某某结伙打伤他

们祖孙两人的事实仅轻描淡写地用“殴打他人”一笔带过,而处罚的结果也仅仅是对吴某某处罚款 500 元。

处罚决定写明,适用的法律依据是《治安管理处罚法》第四十三条第一款的规定。

王老汉当场对处罚决定表示不满,但派出所却不予理会。较真的他于是经人介绍找到我,希望我能给他一个说法。

细察处罚决定 适用法律有误

听了王老汉的讲述,看了他手中的处罚决定书,我马上意识到处罚决定是有问题的。

王老汉被打时已经年届 68 岁,而吴某某与另一人结伙打伤王老汉和孙子,且造成二人轻微伤的后果,依法应适用《治安管理处罚法》第四十三条第二款规定:“有下列情形之一的,处十日以上十五日以下拘留,并处五百元以上一千元以下罚款:(一)结伙殴打、伤害他人的;(二)殴打、伤害残疾人、孕妇、不满十四周岁的人或者六十周岁以上的人;(三)多次殴打、伤害他人或者一次殴打、伤害多人的。”

本案中,受害人中的王老汉已

68 岁,被人殴打,打人者就应该被处十日以上十五日以下拘留,并处五百元以上一千元以下罚款,且此案还存在结伙殴打和一次殴打伤害二人的情节。

因此,本案应当按照《治安管理处罚法》第四十三条第二款的规定对打人者进行处罚,而派出所却错误适用了《治安管理处罚法》第四十三条第一款的规定,仅仅罚款 500 元了事。

寄望公安纠错 答复不置可否

根据上述分析我指出,公安机关显然错误适用了法律条文,做出的处罚决定也是错误的。但我也提醒王老汉,此事若要通过行政复议或者行政诉讼纠错的话,时间上可能拖得较久,还要投入不少时间和精力。而王老汉来咨询时,腿部的伤还没有完全好,腿上包着纱布,走路还拄着一根拐杖。

于是我建议他,不如先向派出所反映这个情况,并告知律师的分析,看派出所能否自行纠错。

王老汉觉得我的说法有道理便回去了,但是过了几天,他和孙子又来找我。他们说,已经跟派出所交涉过了,答复依旧是不置可否,为此他们坚持要起诉。

得知为了这么件小事,王老汉要起诉公安局,一些同事都建议我不要趟这个浑水,认为得罪了公安机关关不来。

但是看到爷孙俩期待的眼神,基于我对法律的信仰和对案件诉讼前景的评估,我还是答应代理此案,向法院提起了行政诉讼,请求法院撤销派出所对吴某某的行政处罚决定,责令其另行作出行政处罚决定。

提起行政诉讼 事情圆满解决

没想到,我们的起诉立刻推动了案件的进展。在正式开庭前,被告派出所的上级机关获悉本案进入诉讼程序,调阅了派出所的行政处罚案卷,认为适用法律的确错误。

根据行政机关自行纠错的机制,广州某区公安分局做出了内部执法监督决定书,撤销了派出所对吴某某的行政处罚决定,随后又作出了新的行政处罚决定,对吴某某拘留 15 天并处罚款 500 元,并交付执行。

因此在本案开庭时,本应当出庭的第三人吴某某因为已经被公安机关行政拘留,去了他应该去的地方,所以没能出现在法庭上。

案子进行到这个时候,王老汉

的诉讼目的已经达到了,开庭仅仅是一个程序。但是虽经我反复劝说,王老汉坚决不肯撤诉。

按照规定,这样的案件如果原告不撤诉,虽然被告的上级机关已经撤销了错误的处罚决定,法院仍然要对原行政行为的合法性做出审查,做出原行政处罚是否合法的判决。

庭审结束后过了一段时间,法院的判决下来了。结果不出所料,是判决派出所所作的第一份行政处罚决定违法。判决后,公安机关并未上诉。

由于行政机关败诉,几天后,法院还依法将预收的 50 元诉讼费退还给了黄老汉。

虽然这起案件相对来说比较小,事实和法律规定也很清楚。但是基层派出所在处理这起关系到普通百姓切身权益的治安案件时,却存在偏袒打人者的嫌疑,适用了最轻的处罚。只是由于黄老汉的较真和坚持,加上律师提供的一点法律帮助,案件的本来面目才得以恢复,法律的正义也得到了彰显。

本案是一个很小的治安案件,黄老汉也只是最最普通的升斗小民。但行政机关每做出一个行政决定,无不对公民的权利义务产生着实质的影响。

这就要求行政机关一定要真正按照程序法和实体法的规定“依法行政”,真正地维护行政机关的权威。