叔叔侄子讼争房产 法院如何确认真相

亲属之间基于信任,普遍存在重口头、轻笔头的交流方式和交易习惯,尤其是在乡土气息较浓的"熟人社会"里,这种现象更为突出。一旦发生纠纷,若当事人举证能力较弱,难免出现事实难查清、案件难处理的困境。

近日,江苏省苏州工业园区人民法院审结了一起叔侄房产权属纠纷案件,法院对众多亲属及房屋出售方展开细致的调查,并结合民间传统习惯,通过多角度分析纠纷双方陈述的合理性,还原10多年前的购房真相,最终认定房产系叔叔委托侄子办理购买手续,支持了叔叔的权利主张。

案件审理涉及证人证言与书面证据的对抗,以及民间传统习惯在民事诉讼中的运用,是民事审判传承"马锡五审判方式"、弘扬社会主义核心价值观的一个范例。

代买房留下隐患

老王年轻时人赘他乡,晚年产生叶落归根的愿望,便出售他乡的房子,获得价款用于在家乡购房,以便回家乡与众亲人共同生活。老王没有文化,妻子智力残疾,儿子智力低下。基于亲情,老王卖房时委托弟弟保管买方给付的售房款现金,后在买房时以该现金中的一部分交付卖方。为了买房,老王委托弟媳、侄媳物色到房源,后再委托侄子小王签订购房合同、交付购房款项、办理过户手续。后房产证、票据等均由小王夫妇保管。2005年,老王如愿住上了家乡的房子,以期与妻子在该房屋中安享晚年。此后十年生活幸福,别无烦恼。

2015年,老王意外得知自己的房 子被登记在了小王夫妇名下。10多年 来家庭和谐美满的表象被揭开,巨额 财产的纷争浮出水面。老王多次要求 小王夫妇将房屋过户给自己。岂料, 小王夫妇不承认房屋系老王夫妇购买, 而主张是自己出资购买,理由是合同 是他与卖方签订,房款及税费也由他 支付,并持有相关证据,房屋登记在 他的名下。

争议产生后,老王的兄弟姐妹作为小王的长辈,反复出面协调,小王夫妇态度依旧。为此,小王夫妇还曾与多位长辈发生冲突,公安机关也介入调查。双方之间的纠纷,也引起苏州当地媒体的关注。不仅如此,小王夫妇还曾于 2019 年起诉至法院,以自己为房屋产权人为由,要求老王夫妇搬离房屋,最终未得到法院的支持。

书证缺乏难定曲直

2020年,老王夫妇向苏州工业园 区法院提起诉讼,要求确认房屋应归 他们所有,小王夫妇应配合将房屋登 记至他们名下。小王夫妇辩称,老王 夫妇没有证据证明房屋是老王夫妇购 亚的

诉讼中,年迈的老王到庭,讲述了其晚年归乡时的漫漫"买房路":老王原为斜塘人,到娄葑做女婿,2005年想回斜塘,便卖掉娄葑房屋,侄媳(小王妻子)、弟媳了解到卖方想卖房,后弟媳、弟弟、姐夫、侄子(小王)一起与卖方签了合同,由弟弟、侄子(小王)转付了房款。本以为可以就此在家乡安度晚年,哪料面对金钱的诱惑,侄子竟想将房产据为己有,实在令人寒心。

小王则称,涉案房屋签约时只有 其一人前往,当场给卖方现金 25 万 元,其中 20 万元系向亲戚所借,余款 为自有。买房是为了投资。

根据双方提交的书面证据, 仅能 认定如下事实: 2005年2月23日, 老王夫妇与他人签订合同,将他乡房 产以35.2万元出售,当天受领房款 32.2万元。2005年3月9日,诉争房 屋卖方与小王签订《房屋买卖合同》, 约定由卖方将诉争房屋售与小王, 总 价 25.8 万元,签约时付 25 万元, 款 0.8 万元过户时付清。当天,卖方 "今收到房款 25 万元。 2007年2月12日, 诉争房屋登记于 小王夫妇名下。既然购房合同由小王 签订,卖方收条向小王出具,税费凭 证由小王持有,产权登记在小王夫妇 名下,老王夫妇的主张仅凭自己曾出 售他乡房产得款的事实还是远远不够

次以(G) L-

全面调查还原真相

法院了解到,案件知情人既有卖方,也有若干亲属,在书面证据薄弱的情况下,只能通过向群众进行翔实调查,才能还原真相。随后,法院对老王的弟弟、弟媳、妹妹、妹夫、姐夫及卖方全面展开调查。

根据众多证人高度吻合的证言,结合书面证据,足以得出以下判断: 从购房资金看,老王夫妇在出售原有 房屋后,所得价款足以支付诉争房屋 购置款。而相关亲属证言证明,小王 的家庭当时经济并不宽裕,缺乏如此 大额的购房资金,小王夫妇关于借款 购房的陈述,缺乏证据证明。从购房 时间看,紧至时间隔十余天,从购 原有房屋的出售仅间隔十余天,从或 房目的看,老王及相关亲属均陈述, 房目的看是为回到家乡众亲人身边, 符合落叶归根的传统习惯。而小王称 购房是为投资缺乏说服力。从交易角色看,相关亲属及卖方均陈述,购房人是老王夫妇,而小王夫妇仅为物色户的交易辅助人。从交易过程看,向交易辅助人。从交易过程看,自然多少的交易,与小王陈述,与小王陈述,与交易的人员众多。而小王陈述往律之,一人前往签约,明显矛盾。从老王小王依知识,妻儿信任并委托小王帮权定,老王信任并委托小王帮权。其侄子,老王信任并委托小王帮权。大妇在诉争房屋购买后,一直居住其中,已达10多年之久。

据此法院认为,现有证据充分证明,诉争房屋实际购买人为老王夫妇,购房款的出资人为老王夫妇,因此判决小王夫妇将诉争房屋权属登记至老王夫妇名下。

传统习惯与法律制度的对接

深入群众、调查研究、实事求是,是"马锡五审判方式"的 重要特征,是党的群众路线在司 法工作中的体现。

本案中, 购房合同由小王签 订,卖方收条向小王出具,税费 凭证由小王持有,产权登记在小 王夫妇名下, 书面证据对小王夫 妇有利。但众多亲人及卖方均为 老王夫妇作证,证言高度吻合, 环环相扣,能够印证老王的陈 述。证言与两份房屋买卖合同结 合,也能证明具有购房资金、符 合购房时机的是老王夫妇。且证 人虽多为老王亲属, 但同样也是 小王亲属,证人中还包括无利害 关系的卖方,因而证言可信度较 高,足可采信。在老王夫妇书面 证据不充分的困境下,是证人证 言为本案查明事实提供了足够的 帮助。

本案在民事案件中合理运用 了传统习惯。当事人生活的环境 处于"熟人社会"中,案情中蕴 含着浓厚的传统习惯及丰富的乡 土气息元素。老王的陈述与众多 亲属的证言一致。

老王缺乏文化知识,妻儿智力受限,而小王系其侄子,在此情形下,老王信任并委托小王帮办购房手续,且由小王长期保管房产证,符合特定群众法律意识状况,符合民间传统习惯。

民间传统习惯在本案对证人 证言的采信上起到了一定的强化 作用,传统习惯通过影响证据采 信、进而影响事实认定的方式, 得到了全理的运用

信、进而影响事实认定的方式, 得到了合理的运用。 本案弘扬了社会主义核心价 值观。亲情曾因巨额财产的诱 惑,面临严峻的考验。亲情也因一个弱者遭遇生存危机,发挥强大的能量。侄儿利用叔叔的信任,实施巧取财产的行为,但在纠纷发生后,众亲人心怀正义感,全力帮助弱者伸张了正义。掩盖事实的机会产生于亲情,还原真相的力量同样源自于亲情。

没有人因为老王家境贫寒或 家人智力低下而作壁上观,没有 人因为顾忌侄子的感受而袖手旁 观。亲情最终还是通过更多亲人 的正确选择,得到了正面的彰 显。

本案关涉老年人生存利益, 涉及弱势群体保护。依靠群众, 深入调查,实事求是查明事实真 相,是司法给予当事人的必要的 人文关怀。

(来源:中国法院网)