叔侄讼争房产 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。

代买房留下隐患

苏州市的老王年轻时入赘他乡,晚年出售他乡的房子,获得价款用于在家乡购房。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,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。

2015年,老王得知自己的房子被登记在了小王夫妇名下。老王多次要求小王夫妇将房屋过户给自己。但,小王夫妇不承认房屋系老王夫妇购买,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。

书证缺乏难定曲直

2020年,老王夫妇法院提起诉讼,要求确认房屋应归他们所有。

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,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。

众亲属作证房屋终获归

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,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。

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。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。 **刘洋**

律师简介

王文,毕业于中国政法大学,双学士,擅长办理婚姻家庭(遗嘱见证)、房产纠纷、人身伤害、民间借贷、刑事辩护等方面的业务。

山东天华律师事务

执业律师:王文

13205325341

香港中路18号福泰广场B座(市政府对面)11层

打折商品有瑕疵,商家能拒退货吗

2020年4月,浙江舟山的邵女士为装饰新家,到某建材公司挑选浴室柜。恰逢“五一”促销,邵女士选中了作为样品展示的一套浴室柜,包括台面、主柜及镜子。双方以7500元的折扣价成交。邵女士与建材公司约定,这套浴室柜先存放在门店,等她通知后再送货上门。

今年1月,邵女士通知送货,邵女士验货时,发现浴室柜存在陶瓷台盆底部和主柜下部有裂缝、柜体发黄、内部有霉斑等问题。她马上通知建材公司处理,可建材公司仅同意更换台盆,至于其他问题则不予处理。

今年2月,邵女士将建材公司诉至法院,要求解除合同,退还货款7500元。

法官说法

无论是特价、减价还是打折商品,都属于正品的范畴,只是经营者为了促销在价格上给予消费者的让利和优惠,并不说明商品本身存在质量上的瑕疵或缺陷。商家在打折销售存在瑕疵的商品时,应提醒消费者注意,保障消费者的知情权。消费者在购买特价产品、样品或有瑕疵的产品时,要问清楚产品的退换货规则,写入订货合同。 **张宇洲**

法律课堂

随父母享受过福利房还能获补偿款吗

案情回顾

林某的祖父林老先生共育有二子,即林甲和林乙。林某系林甲的儿子,林某某系林乙的儿子。上世纪七十年代,林甲分得一套福利公房,受配人为林甲夫妇和儿子林某,分房时林某9周岁。1995年,该福利公房产权登记在林甲一人名下。1997年,林老先生所在的单位分配其一套公房(以下简称系争房屋),该房的受配人:林老先生、林某、林某某,林老先生为该房屋的承租人。2021年11月,系争房屋被征收。征收时系争房屋有林某和林某某二人的户口登记在册。同年12月,该房拟获得征收补偿款共计人民币712余万元。林某找到堂弟林某某协商征收补偿款的分配时,遭到林某某的拒绝。林某某的主要理由是,林某已经享受过福利分房,不能再享受公房征收补偿利益。

律师解答

上海市创导律师事务所闫东方律师表示,林某确实与父母一起共同享受过福利分房,但是林某在享受福利分房时才9岁,为未成年人,后该公房被其父林甲通过房改变成了林甲一个人的私房。2020年上海市高级人民法院关于房屋征收补偿利益分割民事纠纷研讨会会议纪要给出答案,该会议纪要倾向性意见认为:未成年人与父母共同受配公房时,未成年人并非作为独立的民事主体获得住房福利,而是附随于父母的居住利益,故原则上不属于他处有房,不影响其成年后所获得公房在征收时同住人的认定。

林某虽然在未成年时随父母享受过福利分房,但原则上不属于他处有房,且其在成年后作为公房原始受配人重新获得了公房,在系争公房实际居住一年以上,应当被认定为系争房屋同住人,当然有权参与征收补偿利益的分配。**新民**

重金收购老酒

活动时间:8月24日-30日(早8点-晚7点)

年份	53度茅台价格	年份	53度茅台价格	年份	53度茅台价格
2022年	时价	2005年	5500元/瓶	1988年	29500元/瓶
2021年	时价	2004年	5700元/瓶	1987年	30000元/瓶
2020年	2900元/瓶	2003年	6500元/瓶	1986年	31500元/瓶
2019年	2950元/瓶	2002年	6800元/瓶	1985年	32500元/瓶
2018年	3000元/瓶	2001年	6900元/瓶	1984年	33500元/瓶
2017年	3000元/瓶	2000年	8900元/瓶	1983年	34000元/瓶
2016年	3300元/瓶	1999年	9500元/瓶	1982年	35000元/瓶
2015年	3400元/瓶	1998年	9900元/瓶	1981年	36500元/瓶
2014年	3500元/瓶	1997年	10500元/瓶	1980年	39500元/瓶
2013年	3650元/瓶	1996年	3-12月13500元 1-2月18000元	1979年	48000元/瓶
2012年	3700元/瓶	1995年	20500元/瓶	1978年	60000元/瓶
2011年	4000元/瓶	1994年	21000元/瓶	1977年	65000元/瓶
2010年	4100元/瓶	1993年	22000元/瓶	1976年	80000元/瓶
2009年	4400元/瓶	1992年	22500元/瓶	1975年	85000元/瓶
2008年	4650元/瓶	1991年	23000元/瓶	1974年	95000元/瓶
2007年	4800元/瓶	1990年	23500元/瓶	1973-1970年	17万-30万
2006年	5400元/瓶	1989年	29000元/瓶		

以上均为53度常见茅台酒价格,其他少见品种茅台酒价格,详情咨询工作人员。

本公司遵循公平公正的原则,由专业的鉴定团队,以准确的角度鉴定,公平的态度评估,如达成意向,我们将现场高价收购,一定要把握这次难得的机会。不花一分钱为你的藏品带来合理的评估(古钱币兑换)。

左边均为53度常见茅台酒价格,其他少见品种茅台酒价格,详情咨询工作人员。

活动地址:市南区宁夏路150号宜必思酒店三楼321贵宾室

注:11、202、205、223、226、227、301、309路宁夏路永嘉路站下车向东50米即到

电话长期有效,各区均有收购点现场免费鉴定,当场变现(交易成功报打车费50元)

(非本公司人员请勿相信)李沧、崂山、城阳、即墨、胶州、黄岛均有收购人员

(为了方便市民,可安排专业人员上门收购)

咨询电话:13582785889唐先生 18005587878王先生 座机拨打手机请加0

采编中心:(0532)66610000 广告部:(0532)82933171 合作部:(0532)82933718 通联部:(0532)82933711 邮局发行投诉热线:11185

地址:山东省青岛市崂山区株洲路190号 邮编:266101 法律顾问:琴岛律师事务所 侯和贞、王云诚、于华忠律师 印务中心电话:(0532)68688618