

爷孙俩瞒着家人过户房屋被判无效

爷爷瞒着家人将房屋过户给孙子,并签订了《房屋买卖合同》,不过事实上孙子并未出钱。新合同有没有法律效力呢?近日,江苏无锡,江阴市人民法院审理了一起房屋遗产继承纠纷。

爷孙俩瞒着家人过户房屋合同是否有效

王某与李某是夫妻,共同育有两个女儿(王甲和王乙,系化名)及两个儿子(王丙和王丁,系化名)。王小丙(化名)是王某的孙子,系王丙的儿子。1993年11月,王某与其单位签订优惠出售共有住房合同,通过购买取得A小区一套房屋的所有权,该房屋系与李某婚姻关系存续期间取得,属于夫妻共同财产。后来,李某于2016年3月去世,但并没有留下遗嘱。

2017年11月,王某在未告知其他继承人的情况下,私自与孙子王小丙签订了二手房买卖合同,将坐落于A小区的房屋出售给王小丙,房屋成交总价为30万元,约定王小丙于2017年11月向王某支付30万元房款。签订房屋买卖合同后,王小丙办理了涉案房屋的过户登记手续,取得涉案房屋所有权。但王小丙并未支付合同约定的30万元房屋对价。

知晓此事后,王某的其他子女(王甲、王乙、王丁)认为涉案房屋为遗产,王某与王小丙没有权利擅自进行处分,故请求法院确认涉案房屋买卖合同无效。

未经全体共有人同意房屋买卖合同无效

江苏省江阴市人民法

院经审理认为,王某未经全体共有人同意,擅自处分遗产,其行为无效。同时,王某与王小丙私自将五人共有的房屋过户,侵害了三原告的继承权,两人以买卖形式掩盖赠与之实。而且,王小丙作为家庭成员,在明知涉案房屋系遗产的情况下,仍然与王某办理过户,损害了三原告的利益。

王某与王小丙抗辩王某将涉案房屋过户在其唯一的嫡孙子名下,符合我国传统理念与价值观于法无据,违背了相关规定,依法不予采纳,法院确认王某与王小丙之间签订的房屋买卖合同无效。

一审宣判后,双方均未上诉,该判决现已生效。

遗产分割前擅自处分共有财产的行为无效

本案涉案房屋系遗产,在继承开始后,遗产分割前,遗产为共同共有。夫妻在婚姻关系存续期间所得的共同所有的财产,除有约定的以外,如果分割遗产,应当先将共同所有的财产的一半分出为配偶所有,其余的为被继承人的遗产。

共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权,共享权利,共担义务,在共同共有关系存续期间,部分共有人擅自处分共有财产的行为,一般认定无效。

但第三人善意、有偿取得该财产的,应当维护第三人的合法权益。判断是否善意,应当从受让时相对人是否知道让与人无处分权,是否支付了合理价格等因素综合判断。

政法

怠于赡养老人 继子获赠房产被撤销

马阿姨和老伴赵大叔是再婚重组家庭,赵大叔的孩子小赵已经成年。马阿姨没和赵大叔生儿育女,自己也没有其他子女,于是将小赵视如己出。2013年,马阿姨和小赵签订了合同,把自己的一套房子过户给了小赵,但马阿姨并没有让小赵掏钱,小赵欣然接受了这份礼物。

几年后,赵大叔去世,马阿姨也因严重心脏病卧床不起,小赵和媳妇照顾了马阿姨一段时间后,便开始不接马阿姨的电话。还带走了她的个人证件,让马阿姨连看病都成了困难。无奈之下,马阿姨将小赵告上法院,要求撤销对小赵的房屋赠与。

小赵认为,对马阿姨没有赡养义务,两人签的合同也没有约定小赵有照顾马阿姨的义务,北京市朝阳区人民法院作出判决,撤销马阿姨与小赵就涉案房屋的赠与合同关系,小赵协助马阿姨将涉案房屋恢复登记至马阿姨名下。小赵不服一审判决,提起上诉。

北京三中院审理后认为,马阿姨将房子无偿赠与小赵,可以认定马阿姨的赠与行为附带了小赵应该对马阿姨的日常生活进行照料的义务;但小赵提供的照料难以使法院认定小赵已经尽到了合理的照顾、赡养义务,因此马阿姨有权撤销赠与并要求小赵将房屋归还。法院遂依法支持了马阿姨的诉请。

根据民法典的相关规定,对于赠与合同,如果受赠人不履行合同约定的义务,赠与人有权撤销赠与。本案中,虽然马阿姨和小赵之间没有血缘关系,合同中也没有约定小赵的义务,但是法院从生活常理和一般人的心理预期出发,认定小赵应当承担照顾马阿姨的义务,传达了保护老年人合法权益的价值取向。

张慧

参加“免费游”受伤谁负责

前不久,重庆某健康管理公司(以下简称A公司)法定代表人陈某邀请余某芝、雷某容等该公司4名老年会员前往铜梁游玩。在景区游玩时,余某芝不慎摔倒受伤。近日,铜梁区法院依法作出判决。

老人游玩时摔伤向多方要求赔偿

A公司系一人有限责任公司,法定代表人及股东均为陈某,经营范围包括健康咨询服务(不含诊疗服务),许可项目包括保健食品销售等,余某芝等人系该公司会员。

2023年3月21日,A公司工作人员告知余某芝、雷某容等4名会员,其法定代表人陈某第二天将到铜梁区办公,询问是否愿意

同去游玩,余某芝、雷某容等4名会员答应同往。

第二天,陈某携余某芝、雷某容等4名会员前往铜梁区,餐饮及交通费均由陈某承担。在某景区游玩时,余某芝在步行游览下台阶时踩空摔倒,后经诊断为左股骨颈骨折、左肱骨大结节骨折等。

余某芝认为,A公司、陈某、经营管理某景区的威某公司未尽到安全保障义务,应赔偿其各项损失。

未观察路况致摔倒老人应负主要责任

铜梁区法院经审理认为,威某公司通过在台阶边缘设置白色提示线,亦采取了设置无障碍通道等针对行动不便人群的

安全保护措施,可以认定为已尽安全保障义务,所以不承担责任。

A公司邀请组织会员余某芝等人到铜梁游玩,虽然余某芝在参与本活动时不支付费用,但该行为具有增强A公司与会员情感联系的目的,带有商业行为色彩,A公司作为活动组织者,应承担与本次活动相适应的安全保障义务。余某芝本人未观察到路况导致踩空摔倒,应对本次事故承担主要责任。

最终,法院酌情认定由A公司承担20%责任,由余某芝自负80%责任。

宣判后,余某芝不服一审判决提起上诉。近日,二审法院驳回余某芝的上诉,维持原判。

会员出游具商业性质不宜认定为好意施惠

承办法官表示,本案是准确认定保健品销售公司组织老年会员免费出游行为的性质,合理划分老年人在出游过程受到人身损害的各方责任的典型案例。

众所周知,保健品销售公司的经营对象以老年人为主,为吸引、维系客户关系,商家经常开展各种活动,虽然商家不收取费用,但该行为具有增强与会员情感联系的目的,带有商业行为色彩,不宜认定为好意施惠行为,商家作为活动组织者应承担与此适应的安全保障义务。因老年人行动及应变能力显著降低,需要特别保护,商家组织老年人参与户外游玩活动应充分履行事先告知提醒、危险预防及保护义务。

唐孝忠

来电申领活性肽 火热报名中

中老年朋友,补肽很重要。随着年龄的增长,老年人的体能在逐渐衰弱,这种情况下,就要及时补充活性肽。

肽是构成人体细胞的基本材料,主要分布在神经组织和其他组织器官中。参与人体蛋白质、脂肪、糖三大物质的代谢,为人体输送营养。

1688活性肽采用新科学技术研发,同时添加多种药食同源食材,配以鹿心机肽(人工养殖)、鹿

脑肽、鹿血肽(人工养殖)等养生肽元素,科学配比,不上火,易吸收,适宜老年朋友长期食用。

好消息:为了答谢中老年朋友的支持,厂家面向全民开展活性肽申领发放活动,每天前100名打进电话者,符合条件可获得6-12月用量的1688活性肽。年龄在60岁以上者优先。本活动仅限7天。

安徽凯洪药业有限公司 广告

申领电话:400-1788-707

退休人员务工受伤怎么办

今年4月,61岁的汪某某在某建筑公司承包的项目工地进行打井工作时骨折受伤,被送往医院治疗。结束治疗后,汪某某向劳动仲裁委员会申请确认其与某建筑公司存在事实劳动关系。劳动仲裁委员会因其属于超过法定退休年龄人员,不符合劳动关系确认主体未予受理。汪某某不服,遂起诉至四川崇州市法院法院。

崇州市法院经查明,汪某某已达到法定退休年龄且已享受企业职工养老保险待遇,根据《民法典》第一千

一百九十二之规定“个人之间形成劳务关系,提供劳务一方因劳务造成他人损害的,由接受劳务一方承担侵权责任。接受劳务一方承担侵权责任后,可以向有故意或者重大过失的提供劳务一方追偿。提供劳务一方因劳务受到损害的,根据双方各自的过错承担相应的责任”认定提供劳务者受害责任。

经协商,双方达成调解协议,某建筑公司同意支付汪某某各项人身损害赔偿赔偿费用共计6万元。

周夕又