

再婚妻子瞒着我 把500万的房子10万卖给了她儿子

重组家庭 喜提新房

时间倒回1982年,年过半百的丁大爷和王阿姨(化名)各自离异后重新组建了一个家庭,和王阿姨一起加入这个新家的还有她和前夫的儿子,年仅12周岁的李超(化名)。

后妈不好当,后爸亦是如此,尤其是正处于青春期的孩子更是难以相处。丁大爷与前妻并未生育子女,因此倍加珍惜这次当爸爸的机会,为了处理好与继子的关系,他总是想方设法地创造机会与李超搭话,尽可能地满足孩子的一切愿望。

但李超对于这位比母亲大十岁、和自己完全没有血缘关系的继父,却似乎一直不太感冒,无论丁大爷说什么做什么,他总是表现得十分冷淡,有意无意地与继父保持着距离。

转眼十多年过去了,一家人虽说算不上其乐融融倒也过得相安无事。然而,就在丁大爷与王阿姨婚后的第18个年头,也就是2000年,一切发生了微妙的改变。

这一年,适逢房改,丁大爷和王阿姨与某单位签署了一份合同,以较低的价格买到了位于西城区的一套近50平方米的公有住房。购房时,使用了丁大爷和王阿姨的工龄,房屋最终登记在了王阿姨的名下。

彼时,正值李超刚刚踏入社会不久,生活较为拮据,为了支持孩子,丁大爷经过一番仔细思考,最终决定将自己名下的房产赠与李超,自己则和老伴一同搬进了位于西城区的这套新房。丁大爷的这一举动让原本疏远的继父子关系顿时拉近了不少。

那段时间,丁大爷明显感觉到李超和自己的共同话题多了起来,对自己的态度也比之前热情了许多,这

百万房产 白菜价卖

转眼来到2018年。这天,丁大爷正在家中一边哼着小曲儿,一边炒着小菜。突然,一阵密集的敲门声传来,打开房门一看,原来是中介公司带着客户准备看房。

自己从没打算卖房,怎么会有人来看房?丁大爷的第一反应是中介公司敲错了房门,然而,对方却向他出示了一份房产证复印件,上面的地址正是丁大爷现在所住的房产,而房屋产权人一栏则赫然写着继子李超的名字。

明明是自己和老伴一起买的房,什么时候变到了继子的名下?丁大爷一头雾水。在他的追问下王阿姨才缓缓道出了事情的来龙去脉。

原来,早在2016年,处于无业状态的李超就私下找到母亲王阿姨倾诉自己的难处,并厚着脸皮提出,希望母亲将名下的房产赠与给他,但是考虑到赠与形式缴纳的税费较高,李超又提议以买卖的形式转让房产。

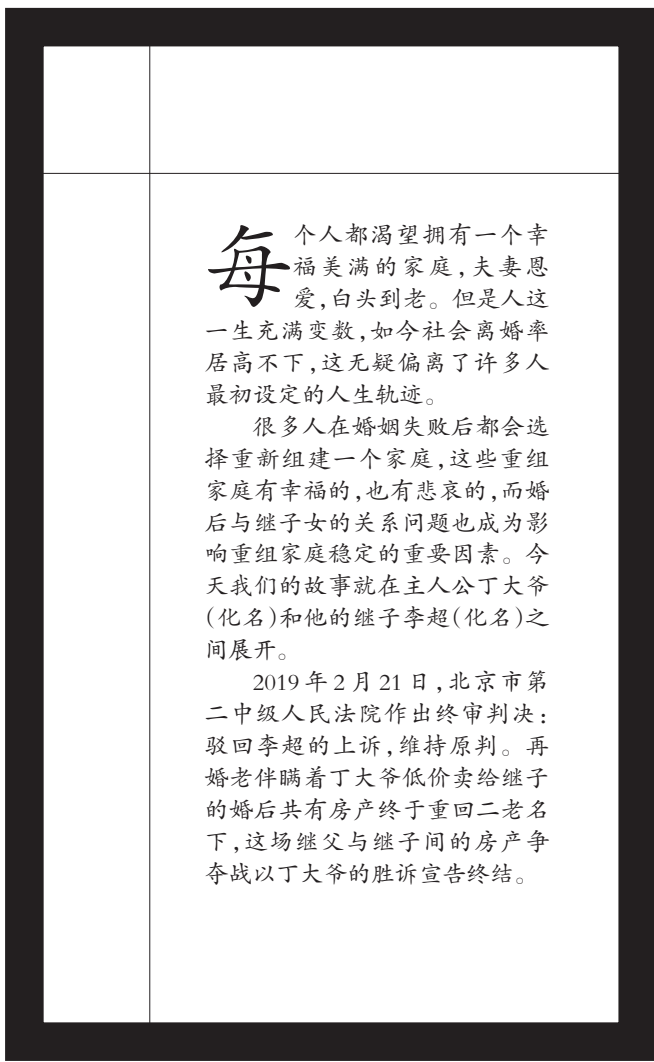
王阿姨是李超的亲生母亲,儿子遇到了难处哪有不帮的道理?于是,在当年年底,王阿姨就和李超签署了一份《存量房屋买卖合同(自行成交版)》,以10万元的超低价将和老伴共同居住的位于西城区的房产卖给了儿子,并于同年办理了产权变更登记。而这一切,丁大爷竟然毫不知情!

这套房屋是老两口婚后共同取得的唯一一套房产,也是丁大爷目前仅有的一套住房。丁大爷很早之前就退休了,光凭退休金和积蓄,根本没有能力购买新的住房,如果失去了这套房子,他将连落脚的地方都没有。想到自己年近耄耋却可能遭受流落街头的命运,丁大爷越想越不是滋味。

2018年5月,悲愤交加的丁大爷一纸诉状将妻子和继子一同告上了法庭,要求判令王阿姨和李超签订的房屋买卖合同无效,同时要求将涉案房屋重新过户到王

神秘短信 横空出世

李险峰律师接受指派后,第一时间约见了此次合同纠纷案的当事人丁大爷。初次见面的场景令李律师印象深刻,那时的丁大爷显得格外苍老、无助。他告诉律师,自己原本是有自己名下的房产的,在很久之前他就已经把自己名下的房产送给了继子李超,谁曾想,李超竟把那套房子卖掉了,现在又把手伸向了自己目前唯一的住房。自己之前一直把李超当做亲生儿子一样对待,但是对



每个人都渴望拥有一个幸福美满的家庭,夫妻恩爱,白头到老。但是人这一生充满变数,如今社会离婚率居高不下,这无疑偏离了大多数人最初设定的人生轨迹。

很多人在婚姻失败后都会选择重新组建一个家庭,这些重组家庭有幸福的,也有悲哀的,而婚后与继子女的关系问题也成为影响重组家庭稳定的重要因素。今天我们的故事就在主人公丁大爷(化名)和他的继子李超(化名)之间展开。

2019年2月21日,北京市第二中级人民法院作出终审判决:驳回李超的上诉,维持原判。再婚老伴瞒着丁大爷低价卖给继子的婚后共有房产终于重回二老名下,这场继父与继子间的房产争夺战以丁大爷的胜诉宣告终结。

方一直没有把他当做亲生父亲。丁大爷越说越来气,讲到动情处就连双手也不自觉地颤抖起来。李律师一边安抚着老人的情绪,一边仔细翻看着老人提供的证据材料,心里也渐渐有了底。

2018年11月6日,该案一审开庭。在庭审阶段,李超辩称,母亲将房屋卖给自己这件事是经过家庭商议的,一家人此前已就此达成了一致意见,就老人养老和房屋处置都做了妥善的规划,丁大爷事先知晓并同意此事。

为了支持自己的主张,李超还向法院出示了一份2018年8月丁大爷发送给其的一条短信,内容为:小超我不是不知道你把房子卖给你了,可是我惹不起你姨他们啊,我也是没

真实的,也是丁大爷起诉后发送的,并不能证明丁大爷对签订买卖合同知情。此外,该短信仅就起诉事宜进行表述,并未明确对王阿姨将诉争房屋卖给李超一事予以追认。

李律师同时提出了四点意见支持丁大爷的主张:

第一,本案合同标的物房屋属于夫妻共有财产。该房屋虽然登记在王阿姨名下,但购买房屋时,丁大爷和王阿姨已经结婚,其后,双方没有对该房屋的产权进行约定,也没有签署过夫妻关于相关财产的约定协议书,因此,该房屋依法属于丁大爷和王阿姨的夫妻共有财产。

第二,王阿姨无权单独处分夫妻共有财产。王阿姨与其子李超于2016年12月13日签署了《存量房屋买卖合同(自行成交版)》,签署该合同时王阿姨并没有征得丁大爷的同意,李超也同样没有征得丁大爷的同意,二人买卖房屋一直对丁大爷隐瞒,丁大爷并不知道该房屋的买卖行为,王阿姨私自处分夫妻共有房屋,该处分是无效的。

第三,李超不具有善意取得的主观意愿。李超系王阿姨之子,其明知该房屋的取得时间,知道该房屋属于丁大爷和王阿姨的夫妻共有财产,却有意隐瞒签署房屋买卖合同,并与王阿姨约定购房款为10万元,与该房屋的市场价格有极大出入。该房屋处于北京城区中心地段,一般交易价格应为500万元以上,而李超却以10万元的超低价买下该房,二人名为买卖房屋,实为王阿姨将房屋私自赠与自己的儿子李超。因此,李超不具有善意取得的主观意愿,是二人恶意串通损害丁大爷的利益。依据《中华人民共和国合同法》第五十二条的规定,恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益的合同应属无效。

第四,丁大爷没有其他住房,无法保障其基本生活条件。丁大爷目前仅有本争议合同标的唯一住房,凭老人目前的经济收入,根本没有能力购得新的住房,失去该住房,其将无房可住。丁大爷自己原有住房,已经给了李超,李超并非属于没有住房,是李超自己把丁大爷给他的住房出售,这个后果应由李超自己承担。

综上,李律师认为,丁大爷的诉讼请求符合法律规定,恳请法院支持丁大爷的诉讼请求,维护老人的合法权益。

一审法院完全采纳了李险峰律师的代理意见,判决确认王阿姨与李超于2016年12月13日签订的《存量房屋买卖合同(自行成交版)》无效。自判决生效之日起十日内,二被告将房屋恢复登记至王阿姨名下。

维持原判 依法维权

接到一审判决后,丁大爷放心了不少,然而,继子李超却依旧不死心地提出了上诉。无奈之下,老人只得向北京市法律援助中心再次申请法律援助。北京市法律援助中心立即审核了老人提供的申请材料,认为其符合援助条件,遂再次指派熟悉案情的李险峰律师为其提供法律援助。

在二审阶段,李超并未提交新的证据,仅是对一审判决提出质疑。他坚称丁大爷对房屋过户是知情的,此外,在他看来,诉争房屋原来是自己外公外婆的房产,房改后,房屋购买时是以自己母亲的名义签的协议,房子又是登记在自己母亲的名下,理应为母亲的个人财产,其母有权独立处分。

然而,法律再次给贪婪的他上了一课。除了一审阶段提出的代理意见外,李律师同时提出,李超的上诉理由没有法律依据:李超与王阿姨签订房屋买卖合同,丁大爷并没有签字,没有丁大爷知道或同意二人买卖房屋的证据。因此,请求法院维持原判,维护丁大爷的合法权益。最终,二审法院完全采纳了李律师的意见,判决驳回李超的上诉,维持原判。

律师点评



李险峰律师

警惕再婚夫妻 处分共有房屋的陷阱

本案中,王阿姨听信儿子李超的劝说,私自将夫妻共有的唯一住房以买卖形式转让给李超,并没有征得丁大爷同意,违反了《中华人民共和国物权法》第九十七条规定:处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的,应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意,但共有人之间另有约定的除外。

同时,李超取得房屋的目的是为了出售房屋变现,并非是为了取得房屋的所有权。李超的行为不仅侵犯了丁大爷的合法权益,同时也侵犯了其母王阿姨的权益,导致在丁大爷诉王阿姨、李超合同纠纷中,王阿姨也同意将房屋名字变更回自己。

从亲情角度看,王阿姨在生前将房屋处分给自己唯一的儿子,是为了避免以后发生争议,而不惜剥夺丈夫丁大爷的合法权益,能够体会到王阿姨对儿子的疼爱。但是,老人们轻易处分自己的财产,尤其是将自己唯一居住的房屋过早的过户给子女,带来了诸多风险,甚至面临无家可归的境地。

现实生活中,有部分再婚家庭出于种种考虑,或者在子女们的劝说下,过早将自己的住房变更到子女名下,这样的做法存在一定法律风险。如果老人们有意愿处分自己的财产,建议采取订立遗嘱的形式。

此外,为了更好地保护彼此的个人财产,防止今后发生纠纷,建议有条件的再婚家庭可以在婚前进行财产公证,而对于再婚后取得的夫妻共同财产,在处分时一定要在共同商议后再做决定。

如果发现自己的合法权益受到侵害,建议像本案中的丁大爷一样,及时运用法律手段,维护自己的合法权益。

本版文/林鹭(北京市法律援助中心)

些改变都让丁大爷的心里美滋滋的。自己当初再婚本来就是希望老了之后能有人陪伴,不至于孤孤单单地走完下半辈子,如果能够多一个照顾自己的家人那更是额外的惊喜。然而,多年来,自己和继子的关系一直不咸不淡,没想到在年近古稀之年两人的关系还能有质的飞跃,在丁大爷看来,用一套房换一个和和美美的家庭,真是大值了!但他没有想到的是,李超要的可不仅仅是一套房子……

阿姨名下。然而,此时的他已经是年近90岁的高龄了,不仅缺乏相应的法律知识也没有充裕的积蓄,接下来的诉讼之路该怎么走?丁大爷一时也没了头绪。

好在他无意中了解到了法律援助的渠道,为了更好地维护自身的合法权益,他向所在地的法律援助中心申请了援助。法律援助中心在审核了丁大爷的申请材料后,指派了北京市隆平律师事务所的李险峰律师为他提供法律援助。

办法才起诉你的,我也是迫不得已啊。

对于这份证据丁大爷再次一头雾水。发送短信的手机号确实是自己的,但是自己年事已高,根本不会发送短信,也没有找人代发过信息,这条短信又是谁发给李超的呢?就连老伴王阿姨也当庭证明丁大爷根本不会发送短信,这条信息极有可能是他人用了丁大爷的手机发送的。

李险峰律师随即提出,即使短信是



下载北京头条App
让现在告诉未来