



[普法小课堂]

细数电视剧《安家》中的法律问题

文 江雪强(上海拓海律师事务所律师)

近期,有一部电视剧《安家》引发了不少热议。这虽然是一部以房产中介为主题的都市职场剧,但不得不说同时也是一部普法剧,观众若不具备一定的法律知识,可能都无法厘清剧中诸多故事背后的逻辑。笔者作为一名法律从业者,在刷完此剧后,对剧中涉及到的一些法律问题进行了梳理总结,希望与各位读者分享。

买卖凶宅的后果

出售凶宅时,卖方应如实披露相关信息,否则买方有权要求解除或者撤销买卖合同,并要求卖方赔偿损失。

剧中,一位姓黄的老板听信鲁大师的迷信言论,找到房似锦专门买了一套凶宅用于挡灾,后来又卖掉换大房子。在该凶宅的交易过程中,中介和卖方均已主动向买方告知房内发生过刑事案件,而买方在知悉有关情况后仍决定与卖方签署房屋买卖合同,该合同系双方当事人的真实意思表示,未违反法律、行政法规的强制性规定,当属合法有效。法律上,在二手房买卖合同纠纷中,房屋内是否发生过非正常死亡事件,是属于与房屋相关的关键交易信息,将直接影响买方的购房选择;根据《合同法》的有关规定,卖方应全面、真实地予以告知有关情况,尽到相应的信息披露义务,如有故意隐瞒即应构成欺诈,买方有权要求解除或撤销买卖合同,并要求卖方赔偿损失。

无法撤销的“房屋赠与”

一方父母出资为子女购房,房屋产权登记在夫妻双方名下的,该房屋属于夫妻共同财产。

现实生活中,父母出资为子女购房十分常见,而剧中辛辛苦苦经营包子铺的老严夫妇就是这样的典型。老严夫妇用毕生积蓄全款为儿子买房,在儿子、儿媳的施压下将所购房屋的产权登记在儿子、儿媳名下。当老严夫妇准备收拾行李搬进新家与儿子、儿媳同住时,却发现已被亲家母鸡占鹊巢,他们只能打道回府,落得个无家可归的下场。那么辛苦大半辈子的老严夫妇是否有权撤销房产赠与呢?

根据《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>若干问题的解释(二)》第22条以及《最高人民法院关于适用<中华人民共和国婚姻法>若干问题的解释(二)》第7条的规定,当事人结婚前,父母为双方购置房屋出资的,该出资应当认定为对自己子女的个人赠与,但父母明确表示赠与双方的除外。当事人结婚后,父母为双方购置房屋出资的,该出资应当认定为对夫妻双方的赠与,但父母明确表示赠与一方的除外。婚后由一方父母出资为子女购买的不动产,产权登记在出资人子女名下的,视为只对自己子女一方的赠与,该不动产应认定为夫妻一方的个人财产。但剧中老严夫妇已经同意房产证上加上儿媳的名字,他们之间亦没有形成书面协议,其出资应当认定为对儿子和儿媳的赠与,并不属于儿子的个人财产了;且产权已经登记在儿子和儿媳名下了,赠与行为已完成,根据《合同法》第186条的规定,老严夫妇难以再撤销了。

“假离婚”遇上真出轨

夫妻协议离婚后一年内,任何一方就财产分割问题反悔的,可以向法院请求变更或者撤销财产分割协议。

为了规避政策,降低购买二套房的高首付和有关税费,安家门店店长徐文昌与其前妻张乘乘进行“假离婚”,善良的“徐姑姑”将自己个人名下房产过户至妻子名下,不料却遭遇“前妻”出轨,导致两人复婚无望。那么,在两人已办理完离婚手续后,徐姑姑还能否要回其个人的房产?

虽然从法律上来说,“徐姑姑”与张乘乘在办完离婚手续后,就产生了离婚的法律效果,离婚时就财产分割达成的协议对男女双方具有法律约束力,但根据《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>若干问题的解释(二)》第9条的规定,男女双方协议离婚后一年内就财产分割问题反悔,请求变更或者撤销财产分割协议的,人民法院应当受理。因此,“徐姑姑”可以依法向法院申请变更或者撤销财产分割协议。如果能够提供足够的证据证明房产



图片来源:站酷海洛 Plus

分割协议是双方的虚假意思表示,或者存在欺诈、胁迫等情形,则为“假离婚”而签订的财产分割协议可以被撤销,进而重新进行财产分割。

不可擅动夫妻共同财产

夫妻一方非因日常生活需要,不得擅自处分夫妻共同财产。

剧中有讲述这样一个故事:阩先生和阩太太夫妻俩共同奋斗,白手起家,当事业和家庭都蒸蒸日上时,阩先生却开始在情感上变质,在外包养起了“小三”知否小姐,被阩太太发现后,阩先生为了了却这段婚外情,请房似锦帮忙购入一套千万豪宅送给“小三”作为补偿。那么阩先生的这一赠与行为是否有效呢?

根据《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>若干问题的解释(一)》第17条的规定,夫妻在处理夫妻共同财产上的权利是平等的,因日常生活需要而处理夫妻共同财产的,任何一方均有权决定;夫或妻非因日常生活需要对夫妻共同财产做重要处理决定,夫妻双方应当平等协商,取得一致意见。阩先生的这一行为明显属于非因日常生活需要而处理夫妻共同财产的情形,应事先和阩太太协商一致。阩先生未经阩太太同意,擅自处分夫妻共同财产为知否小姐购房,侵害了阩太太的财产权益,且知否小姐在明知阩先生已婚的情况下仍接受该赠与,亦有违公序良俗,该赠与行为应属无效,知否小姐没有付出相应的对价获得的该套房屋属于不当得利,应予返还。

强行侵占求分“一杯羹”

个人房产被非法侵占时,业主可依法维权。

剧中,“徐姑姑”的好友龚俊由于公司财务出现问题,打算出售爷爷名下价值1.5亿的老洋房,以填补公司资金上的漏洞,但谁料到半路杀出个太表姑奶奶一家,试图跳出来瓜分老洋房的售房款,并且狮子大开口要求分给他们五千万,否则就不离开老洋房。回想几十年前,龚家出于好心,在老洋房中搭建了几间平房收留了远房亲戚太表姑奶奶一家,现如今却被反咬一口说这房子是他们的,强行霸占房屋,要求参与售房款分配。那么,这一家人的做法合法吗?

根据《物权法》第9条的规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。龚家老洋房不动产权证书上登记的房屋所有权人只有龚家爷爷,该老洋房依法属于龚家爷爷单独所有,太表姑奶奶一家虽然在里面住了几十年,但也只是借住,老洋房的产权并未发生任何变动,因此太表姑奶奶一家无权分割售房款。他们强行侵占房屋的行为已构成对龚家对老洋房物权的侵害,根据《物权法》第34、35、37条的规定,龚家可以向法院起诉要求对方搬离房屋,如果因为侵占造成了龚家的损失,龚家还可以同时请求赔偿损失,运用法律武器来维护自身的合法权益。

以上种种,《安家》的每一个小故事既表达着对人性的思考,又透露出法律的光芒。面对人性之恶,不能仅仅依靠人的道德自觉来解决问题,更要借助于法律的力量来干预调整。笔者认为,“家”本质上应该是一个温暖和充满爱的地方,里面安的是人心、人情,房产交易虽关乎重大,但也不能逾越道德和法律的底线,惟有合情合法,家方能安。

个人防护不松懈 八大“锦囊”请收下

疫情期间,老年朋友外出活动筋骨时,应保持警惕,做好防护。关于个人防护不松懈,外出活动不聚集、户外运动应渐进、佩戴口罩分场合、防控措施要配合、饮食起居应科学、文明生活树新风、健康管理自监测等8各方面的生活小贴士请收好。

1.个人防护不松懈

既不轻视,也不惶恐,做好自己的“健康守护人”。勤洗手,多通风,不摸眼口鼻。气温变化较大,要注意及时增减衣服,避免着凉感冒。

2.外出活动不聚集

避免到人群密集场所,暂停广场舞、合唱、打牌、扎堆聊天等聚集性活动。在公共场所注意与他人保持一定距离,避免接触公共物品。

3.户外运动应渐进

可以选择在空旷场地进行健步走、做操等运动。疫情期间运动量相对较少,开始恢复户外运动一定要量力而行、循序渐进。有基础疾病的老人更应注意。

4.佩戴口罩分场合

在户外人少处步行或锻炼时,可以不戴口罩。如遇来人,请主动保持一米以上的距离。人群密集场所、医疗机构就医、搭乘公共

交通工具和电梯、有发热咳嗽等症状时要佩戴口罩。

5.防控措施要配合

进入公园、景区等公共场所时请提前预约,配合管理方做好各项防控措施。关注权威机构发布的信息,了解疫情防控知识,不信谣、不传谣。

6.饮食起居应科学

规律作息,保证睡眠。适量饮水,补充水分。营养均衡,戒烟限酒。建议老年朋友多吃一些富含蛋白质的食物。注意食品卫生,肉蛋类要烧熟煮透,不接触、购买、食用野生动物。

7.文明生活树新风

文明健康用餐,无论是在饭店还是在家用餐,都请使用公筷公勺。文明饲养宠物,外出遛狗时,及时清理宠物粪便。

8.健康管理自监测

如果是慢性病患者,要做好自我监测,按医嘱用药,不自行换药或停药,若病情有变化,可以及时联系家庭医生。如出现发热、咳嗽等可疑症状,应及时就医。

各位老年朋友,请继续做好个人防护和自我健康管理,共同努力战胜新型冠状病毒!(上海发布)

左手晨报右手周到

社区生活为您指南

生活在天目西的您,左手一份社区晨报,右手点开老闸北周到,就可以悦享身边事,畅享社区生活。

社区晨报是上海报业集团旗下的一份深耕社区十年的报纸。老闸北周到是新闻晨报上海社区新媒体平台,覆盖共和新、天目西、芷江西、宝山路、北站等地区。周到家族兄弟姐妹众多,覆盖上海中心城区及周边,聚焦上海市民生活的方方面面,为您提供原汁原味的社区新闻,向您提供权威的政策咨询,实用的社区生活资讯。投稿、相亲、表扬、爆料、活动报名、免费门票……我们一样不少。

老闸北的事,我们帮你想周到!

扫码关注老闸北周到

扫码关注上海社区发布