

承租人变更,小妹的印章是真的吗?

法援故事



宋家有五姐妹没男丁,宋女士是长女,父母把她当儿子养。父母生前就那套老房。老房是公房。父母为将房留给宋女士,将她户口迁到老房。老房原承租人是父亲,父母过世后,宋女士就向物业提出将其变更为承租人。按物业的要求,宋女士提交了《更改户名申请书》。当时老

房处除宋女士还有二妹、小妹和小妹女儿的户籍。物业要求,《更改户名申请书》需所有户籍在册的成年人签字盖章。宋女士忙,二妹主动提出可找小妹和小妹女儿去签字盖章。二妹说,她把《更改户名申请书》给了小妹,第二天,小妹将有她自己印章和签字以及她女儿印章的《更改户名申请书》交还给她。之后,宋女士递交了这份符合要求的申请书后,顺利变更为承租人。

十多年后,老房征收,宋女士作为承租人与征收单位签订征收补偿协议,取得了征收补偿款。小妹和她女儿知道后,直接将宋女士告上法

庭,要求撤销宋女士为老房的承租人。庭审中,小妹提出申请,要求鉴定《更改户名申请书》上的签名是否她本人所签。鉴定机构的鉴定意见为《更改户名申请书》上小妹的签名非其本人所签。而宋女士认为上面小妹和她女儿的印章是真实的,是她们两人所盖。对此宋女士提出对《更改户名申请书》上印章真实性进行鉴定,并向法院提供了鉴定所需比对检材的来源信息,即小妹人事档案材料中的印章,小妹和她女儿曾在他处购房时所用的印章。鉴定机构前往相关单位分别对样本和对

终鉴定意见为《更改户名申请书》上小妹和她女儿的印章与她们在他处使用的印文为同一枚印章盖印形成。庭审中,宋女士还提供了与小妹的微信聊天记录截屏,二妹和三妹也出庭作证,以证明小妹知晓并同意承租人变更为宋女士。

本案争议点在于小妹和她女儿是否知晓并同意老房承租人变更为宋女士。虽然鉴定,《更改户名申请书》上小妹的签名非其本人签订,但这上面小妹和她女儿的印章,经鉴定与小妹的人事档案中的印文及小妹和她女儿在他处购房时印文系同一枚印章盖印形成。这一事实与二

妹、三妹的证人陈述一致。宋女士提供的微信聊天记录截屏再一次对小妹知晓这一事实进行了印证。由此确定,经家庭成员协商一致,宋女士变更为老房承租人是征得小妹和她女儿同意的。

法院采纳了我方观点,判决对小妹和其女的诉讼请求不予支持。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



申房律师事务所
法律咨询热线:
021-63546661



你讲我评

十多年前,任先生的前妻去世,女儿跟着外公外婆生活,而他则赚钱养家。丧偶三年后,任先生与离异的罗女士相识,不久两人走到一起,第二年生下儿子。

任先生很勤快,对家庭很珍惜,但就是疑心病重,前妻患病致死就与他这个“毛病”有关。当初他与妻子一起打理一家餐饮店,凭着夫妻俩经营有方,餐饮店一度红红火火。然而一天,任先生从外面回来,老远看到妻子与一男子有说有笑地吃饭,他怀疑妻子与这位男士有染,当即冲上前扯住妻子,一顿拳打脚踢,妻子只得选择逃跑。任先生一路追上去边走边打,路人劝都劝不住。妻子经受了这次暴打,又羞又气,竟一病不起,郁郁而终,原来的餐饮店也随之倒闭。

有了前妻的教训,任先生十分珍惜再婚后的生活,对罗女士关爱有加,天天开着摩托车接送她上下班。妻子只要没按时下班,他就一个电话追踪,直到见到她。妻子对任先生的做法很反感,而他一再解释是因为太爱妻子。一次加班后,妻子和同事一起吃饭、唱歌玩到凌晨,妻子由一个同事开车送回家。看到送妻子回家的是位男性,任先生又起了疑心,任凭妻子怎么解释,他就是认死理。最后在双方父母劝解下,任先生才罢休。这样的事情不止一次发生,妻子一气之下回了娘家,任先生为劝妻子回家,还写下今后不再怀疑、打骂妻子的保证书。

可夫妻俩太平日子没过多久,任先生的疑心病又犯了。那晚两人躺在床上,妻子正与别人微信聊天,任先生问妻子在干什么,妻子说和朋友微信谈事。任先生瞅了一眼,发现与妻子微信聊天的正是自己怀疑的那个男人,一股怒气上来,正准备发作,想到自己的承诺,便摔门而去。任凭妻子追出门怎么解释,他就是不信。等他气消了回家发现妻子已离家出走。第二天任先生在岳父母家找到妻子,这次妻子说什么也不愿随他回家,并提出离婚。

任先生找到我,让我劝妻子回家。我告诉他:你的心病不解决,就是把妻子劝回来,还是无济于事。我分析任先生的疑心病与前妻的病故有关。当初,前妻只是与一男子一起吃饭而已,如果他们有不轨行为,他们会在店堂里当着大家的面吃饭?任先生听我这么一说,有所醒悟。

接下来我跟他一起分析在现任妻子身上发生的所谓出轨的情况,没有一桩站得住脚,全都是任先生疑心病所致。任先生用有色眼光去怀疑妻子,去猜测没有发生的事情和本来就有的事情,不仅伤害夫妻感情,而且影响工作和生活。起初他不承认自己有病,我劝他去医院的心理科咨询。第二天任先生打来电话,告诉我经心理医生诊断,他确实患有心理疾病,属于焦虑症。我及时把任先生的病情告诉了妻子,说明他一再,再而三地伤害妻子是事出有因,希望妻子配合丈夫心理治疗,好好过日子。最终,了解了任先生的病情,妻子选择了原谅他。

人民调解员 青云

【律师点评】

疑心病是破坏夫妻感情的杀手。如果没有任先生对前妻的疑心,不对她进行当街暴打,前妻也许就不会过世。如果没有任先生后来对妻子的多次怀疑,妻子也不会回娘家,更不会要离婚。

我们一般都会以为本次纠纷只是任先生小心眼造成的,结果调解员凭借多年的经验,预判有可能是任先生患有心理疾病。最后,经医生诊断,任先生的疾病也得到了确诊。如果任先生能早点正视自己的疾病,有可能一切的一切都会不一样。希望和任先生有同样症状的读者,不要讳疾忌医,早点治疗,早点收获幸福。

本次纠纷中作为妻子的罗女士曾因为丈夫任先生的疑心病,提出离婚。这里要说的就是离婚不是一方想离就能离。如果一方不同意离婚,另一方坚持要求离婚,只能起诉至人民法院。然而人民法院准予离婚,是要符合一定情形的。有下列情形之一,人民法院调解无效的,才会准予离婚:(一)重婚或有配偶者与他人同居的;(二)实施家庭暴力或虐待、遗弃家庭成员的;(三)有赌博、吸毒等恶习屡教不改的;(四)因感情不和分居满二年的;(五)其他导致夫妻感情破裂的情形。

《婚姻法》规定,夫妻有互相扶养的义务。一方不履行扶养义务时,需要扶养的一方,有要求对方给付扶养费的权利。目前来看,任先生病情并不严重,应该不存在需要抚养的情况。但如果在婚姻关系存续期,一方患有重大疾病,配偶对其是有扶养义务的。如果对患病的配偶不管不顾的,患病的配偶作为需要扶养的一方就可以通过诉讼来要求对方付给抚养费。连娜 律师

本是同根生,相煎何太急



律师手记

卢先生兄弟俩一直是父母的骄傲。多年前,兄弟俩商量给父母买一套新房,说好购房款一人出一半,产权证上写他们两个人的名字。

看好房后,卢先生的哥哥提出,家里的钱都投在股票里,可以用他老婆的公积金贷款。这样新房就由卢先生的大嫂出面购买,除了卢先生付的一半房款外,剩余的房款由大嫂用公积金贷款支付。房子拿到,装修一番后,父母就住了进去。还是卢先生的妻子提出来,产权登记在大嫂名下,钱是大家一起出的,为避免以后有什么麻烦,还是写个纸头比较好。于是卢先生向父母说了这个想法,父母也赞成,俗话说的好“亲兄弟明算账”,有什么落笔为证最好。在父母的召集下,卢先生和他

妻子,以及大哥、大嫂一起参加了这次家庭会议。当天,六人一起商量写了一份协议书,内容写明这套房由卢先生和大哥共同出资购买,以后房子变卖,房产兄弟俩平分,兄弟俩共同供养父母至百年,父母百年以后,房产由兄弟俩分割,各二分之一。在这份协议书上,他们六个人都签订了名字,当然还写了日期。因为房子的产权证上就大嫂一个人的名字,所以购房的所有合同文书、收据、税费凭证等都由卢先生来保管,这样卢先生也觉得放心些。

这么多年过去了,父母住在这套房子里一直相安无事。但自从去年母亲因病过世后,大哥、大嫂就打起了这套房子的主意。他们打算将父亲送到养老院,然后把这套房子贱卖。父亲当然不肯,哭着和卢先生说,不想去养老院。

无奈之下,卢先生找到我们,希望能保住房子不被大哥、大嫂卖了。为此,我们将卢先生的大哥

和大嫂列为被告,起诉至法院,要求确认这套房的一半产权归卢先生所有,大嫂协助办理相应的产权变更登记手续。

庭审中,我们提出依据《民法总则》的规定,民事法律行为只要具备行为人具有相应的民事行为能力,意思表示真实,不违反法律、行政法规的强制性规定且不违背公序良俗这三个条件,即发生法律效力。本案中经家庭会议,六方签订的协议书为各方真实意思表示,其中明确是兄弟俩共同出资购买这套房子,且两人各享有二分之一权益。事实上,卢先生也履行了相应的付款义务,相应的购房凭证等也由卢先生保管。因此,卢先生的诉讼请求是有法律和事实依据的。

“本是同根生,相煎何太急”,本案在法庭的主持下达成调解协议,这套房屋由大嫂和卢先生按份共有,各占二分之一产权份额。黄华明 律师

扫一扫,房产律师在线答疑



线上线下

新民法谭,既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊,又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭已推出“房产律师”和“的哥信箱”两个专栏,法谭君邀请沪上多位知名律师,组成栏目强大的顾问团,回答粉丝

在房产和婚姻方面的各类法律问题。

本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询律师,如今也多了一个新渠道,可以扫一扫,关注新民法谭微信公众号,并给法谭君留言,律师会在

线免费提供法律服务。

法谭推出免费线上法律咨询热线后,得到了谭粉与读者的大力支持。接下来新民法谭将会有更多的改变出现,希望大家多多捧场,新民法谭就是您的掌上法律顾问。



更多精彩内容,请关注新民晚报法治类微信公众账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

打印遗嘱有法律效力吗?

宣老伯和前妻有一儿一女,前妻过世后,留下宣老伯和一双未成年的儿女。两年多后,江女士出现了。江女士对宣老伯好,对两个孩子也是视如己出,相识一年不到,他们便领了结婚证。两人婚后没有生育。江女士的大哥、大嫂在外地工作,他们的孩子一直由江女士带,和宣老伯一家共同生活。去年,

江女士因病过世。江女士的侄子找到宣老伯,说江女士生前留了一份遗嘱,写明属于她的房产和存款由侄子来继承。宣老伯看了这份遗嘱,不是手写是打印的。宣老伯想问问这份打印遗嘱的法律效力。

梁蔚飞律师对此进行了法律分析。打印遗嘱不能笼统地认定为自书遗嘱或代书遗嘱,

其法律属性应当结合被继承人是否具有计算机操作能力、遗嘱形成过程等方面的证据来综合予以认定。对打印遗嘱,有遗嘱人签名,注明年、月、日,并能举证证明确为遗嘱人真实意思表示,如遗嘱人有计算机操作能力、有其他证据材料与遗嘱内容相互印证等,则可认定为是遗嘱人的自书遗嘱。江跃中