

律师在线

讲述案例 帮你维权



案情

颜女士与亡夫共生育了四个子女,二男二女,颜女士在其丈夫去世后,用工龄购买了一套商品房。颜女士晚年体弱多病,除了大儿子,其他子女都对老人不是很好。2008年,老人在律师事务所律师的见证下,留下代书遗嘱,将所有的房屋留给大儿子。2012年8月,颜女士去世,其小儿子起诉至法院,要求继承房产。原来,小儿子手里有一份代书遗嘱,代书人为小儿媳,内容为将房产留给小儿子,有见证人签字及光盘证明。时间为2011年11月。庭审过程中播放光盘,能够看出颜女士已经无法清晰表达,而是在提问人的引导下被动回答问题,无独立表述,且该遗嘱并未指向老人的房产,仅是老人的财产,内容含糊。

律师说法

本案的争议焦点应为二份遗嘱的效力问题。首先,大儿

子所提供的是老人在律师见证之下所立的遗嘱,有老人的签名及手印,代书人的签字和律师的签名内容指向老人所有的房屋,符合代书遗嘱的形式。老人确实是处置的自己的房产,内容合法有效。

其次,小儿子提供的遗嘱和光盘存在瑕疵。在光盘录像中显示,老人不能够独立表达自己的意思,系在提问人引导的情形下作出的表达,没有独立表述。该份遗嘱的代书人系小儿媳与继承人具有利害关系,根据法律规定与继承人、受遗赠人具有利害关系的人不能做遗嘱见证人。根据代书遗嘱是由其中以为见证人代书的规定,该份遗嘱是有瑕疵的,不符合法律规定。

综合以上内容,大儿子所提供遗嘱系老人的真实意思表示,亦符合代书遗嘱的形式,小儿子所提供遗嘱不能证明是老人真实意思表示并且存在瑕疵,因此,大儿子依据遗嘱主张房产归其所有,法院应当支持,认定该房屋归大儿子所有。

案情

2009年12月,金先生与某房地产开发公司签订了商品房预售认购合同,合同约定金先生购买该公司开发的住房一套,建筑面积231.06平方米,单价每平方米5800元,总价款1340148元。交付房屋期限为2011年12月30日。合同签订后,金先生按约定付清了房款,但房产公司却未按约定日期交付房屋。金先生了解到,自己购买的住房是因面积减少35.64平方米而无法交付的。现金先生询问该如何维护自己合法权益。

律师解析

金先生与该房产公司之间签订的商品房预售认购合同,是有效合同。房产公司至今未履行合同约定的交付义务,且应交付的房屋实测面积比约定面积缩小了35.64平方米,缩水面积达15%。根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条之规定,面积误差比绝对值超出3%,作为买受人的金先生可以要求解除合同、返还已付购房款及利息;金先生也可选择继续履行合同,但房产公司应退还金先生面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款,双倍退还金先生面积误差比超过3%部分的房价款。

案情

甲与乙约定于2007年8月1日将一处门面房租给乙,租期三年,租金每月1000元。合同履行一年后,经甲同意乙将房屋转租给丙,并约定租期二年、月租金1200元。但自2008年11月1日开始乙拖欠租金,甲多次催告无果后欲解除合同,丙表示愿意代乙交付租金,问其请求能否实现?

律师说法

首先,本案中有两个有效的租赁合同,并且甲为出租人,乙为承租人,丙为次承租人。本案中,乙转租房屋经过了甲的

同意,故根据《合同法》第224条的规定:“承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效。”可以看出,转租合同有效。其次,根据《城镇房屋租赁合同解释》第17条的规定:“因承租人拖欠租金,出租人请求解除合同时,次承租人请求代承租人支付欠付的租金和违约金以抗辩出租人合同解除权的,人民法院应予支持。但转租合同无效的除外。”如果丙提出替乙支付到期租金,则乙不能反对,甲也不得拒绝,因为乙不支付到期租金,甲享有解除权,甲解除与乙的租赁合同后,丙相对于甲为无权占有人,甲可以对丙行使返还原物请求权。可见,乙不支付到期租金与丙具有法律上的利害关系,所以法律赋予丙代位清偿请求权。

案情

姚某于2007年3月,与某房地产开发商签订购房合同,合同中约定,开发商应最迟于2010年9月30日前交房,逾期按日千分之一支付违约金,如逾期30日以上,购房者有权单方面解除合同,不可抗力因素除外。结果到9月底时,开发商未能如期交房。当姚某找到开发商要求索赔时,却遭到了开发商的拒绝,开发商声称,之所以延迟交房是由于不可抗力造成的,本来按规划是可以如期完工的,但是今年雨水大,七八月份连续下了几场大雨,好多天都没办法施工。再有,由于该公司在施工期间各级领导多次前来视察工作,导致该公司再三停工,一度修改施工进度。所以,延迟交房是不可抗力造成的,开发商不承担违约责任。现姚某咨询该如何处理?

律师说法

根据《合同法》第117条规定:“因不可抗力不能履行合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的,不能免除责任。本法所称不可抗力,是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。”第118条规定:“当事人一方因不可抗力不能履行合同的,应当及时通知对方,以减轻可能给对方造成的损失,并应当在合理期限内提供证明。”对于由不可抗力所构成的免责,依法律规定,开发商若要免除责任,必须具备如下条件,一、免责事实必须是不可抗力。二、免责事实必须是双方签约后发生的。三、开发商必须将发生不可抗力的事实及时通知了业主并出具证明。另外,在现行房产交易中,开发商还经常以下两个理由作为不可抗力的免责条款,一是施工过程中遇到了重大的困难不能解决,二是市政配套的批准与安装的延误。其实,这两种情况都不能构成不可抗力的免责条款,因为这些内容都属于开发商在开发伊始就应当考虑到的事项,是开发商在房地产开发过程中应当承担的风险,即便开发商通过合同试图把上述风险转嫁给购房者,该条款也会因为违反了法律的规定而无效。因此,姚某可以依据购房合同向房地产开发商主张违约责任,双方可先协商解决,若协商不成,姚某可直接诉至法院要求房地产开发商支付违约金。

案情

后夫妻俩与王先生的父母共同居住,并一起从事本家庭所办的私营企业的经营。李女士担任该企业的会计工作。当时夫妻恩爱,家庭和睦。2001年6月王先生一家决定翻建新房。全家从经营所得中出资30万元在老宅基地上建造了三层楼房的别墅一幢。现两人感情破裂,面临离婚。李女士询问:该套别墅可否作为王李俩人的夫妻共同财产分割?

律师解析

根据相关法律规定,该套别墅是李女士和王先生及王先生的父母在家庭共同生活期间依靠共同经营所得而投资建造的,故属于家庭共有财产,不能直接作为王李俩人的夫妻共同财产分割。因此,在王、李俩人离婚时,应由全体家庭成员首先对属于家庭共有的别墅进行析产,从中确定出王李俩人夫妻共有的份额。然后再就作为王李夫妻共同财产的部分进行分割。(据《山东商报》)