

房产交易上家死亡 找不到交易对象怎么办



房产交易中卖家意外身亡,没有继承人的情况下房产交易该如何进行?日前,徐汇区人民法院经过特别程序,判决位于田林东路的一处房产归李某夫妇所有,并将剩余房款认定为无主财产,收归国有。这笔房产交易经过两年半的时间终于完成,李某夫妇一颗悬着的心也放了下来。

房产交易中上家意外死亡

2014年12月底,为了让孩子在好一点儿的学校读书,李女士一家准备到徐汇购买学区房。12月28日,李女士看中了田林东路的一处房屋,并与产权人宗女士签订了买卖合同,双方约定价格为182万元。随后,李女士支付了65万元的首付款。次年2月10日,李女士一家的购房贷款获得银行审批。但由于2月18日就是除夕,李女士一家和宗女士商量后,决定在春节后再继续走过户流程。谁知在2月15日,刚返回老家欢度春节的李女士突然接到了电话,被告知上家宗女士意外身亡。伴随着这个消息,这笔房产交易也因为无法过户就此搁置起来……

两年两起官司却难找被告

原本卖家突然离世的消息已经让李女士头疼不已,而后公安机关的调查结果更是让她愁上心头。按照之前的交易经验,如果一方死亡,可以通过确定继承人的方式继续进行交

易。然而,宗某的户口本上登记为未婚,也没有与他人共同居住。经过进一步调查,宗某父母早已过世,宗某本人是独生子女,没有配偶和子女,所以无法确定法定继承人。而且宗某生前也没有留下任何遗嘱,这就给急着交易的李女士出了大难题。

正在李女士一家不知所措的时候,2015年年中一位自称是宗女士继祖母的老人的出现似乎让事情迎来了转机。按照这个继祖母的说法,她曾经长期对宗女士母女二人有经济资助。听到这个消息,李女士一家连续提起两起诉讼,要求继续履行合同。但经过法庭审理,法院认为没有任何证据证明双方形成了扶养关系,继祖母无法成为继承人,所以驳回了李女士的诉请。眼看着孩子上学希望破灭,夫妻俩只能寄希望于孩子能够读上私立小学。而房子的事,李女士一家多方走访也没有任何说法。

认定无主财产收归国有

无路可走的李女士无意

中听到,可以让国家收回财产,再同国家相关部门完成交易。这让她们眼前一亮。但是收归国有到底是哪个部门来收?

徐汇法院立案庭法官了解案情后,马上启动了无主财产收归国有的特别程序。立案后,2016年5月,主审法官在该房屋所在小区的公告栏发出房屋的认领公告。至今,公告期已满,该房屋无人认领。按照《继承法》规定,无人继承又无人受遗赠的财产收归国有。

法院审理后认为,由于两申请人与宗某签署了买卖合同并办理了预告登记,基于此,申请人可以取得该房屋的产权,但需向法院支付剩余房款作为无主财产收归国有。

至此,这个曲折的房产交易延迟了2年才最终完成。

孙美华法官介绍说,无主财产的公告程序中,如果有人前来认领,那么就说明申请人与认领人之间就财产的所有权发生争议,法院会终结特别程序,并告知相关利害关系人另行起诉。如果公告期满无人认

领,法院经过审理核实后将会宣告该公民的财产为无主财

产,收归国家或集体所有。

记者 王志莲 通讯员 马超

相关链接:

一、什么是无主财产

无主财产是指所有人不明或者没有所有人的财产,如所有人不明的埋藏物、隐藏物、漂流物、遗失物等。包括三类:1、拾得物、漂流物或失散的饲养动物。2、埋藏物、隐藏物。3、无人继承的财产。

二、认定财产无主案件成立要件

根据有关的法律规定,认定财产无主案件的成立,需具备以下几个条件:

1、需要认定的财产必须是有形财产。无形财产或者精神财富,不能成为认定财产无主案件的对象。2、财产所有人确已消失或者财产所

有权人不明,权利的归属问题长期无法确定。3、财产没有所有人或者所有人不明的,其无主的持续状态超过一定期限。财产无主的情况,大致又发生在以下几种情形:所有人不明的埋藏物、隐藏物被发现;遗失物(包括漂流物、失散的饲养动物等)被拾到,经公安机关或者有关单位公告招领满一年无人认领的财物;无人继承的财产,包括被继承人死亡后没有继承人、全部继承人放弃继承或者丧失继承权情况下的遗产。4、财产没有所有人或者所有人不明的,比如,房产所有人不明,停靠在海边的船舶所有人不明等等。

一起微信转账盗窃案被破

女子利用男友的信任,偷偷记下他的密码,趁男友熟睡之际偷拿其手机,在7个月的时间里陆续用微信悄悄给自己转账共计57.3万余元,并删除短信转账记录。目前,犯罪嫌疑人因涉嫌盗窃已被批准逮捕。

9月10日,在家的王先生收到银行发来的一条短信,提示他自动转账余额不足,这让他吃惊不小。这张卡平时是他专门用来还房屋贷款的,每月的收入,他都会优先存进这张卡里去,怎么会发生这样的情况呢?他立即登录网页,发现9月3日银行卡上被陆续转出13笔总计9万1千元,这让他一下头皮发麻,立即赶到田林新村派出所报警。

经询问,王先生回忆称,9月3日除了当晚女友童小姐上厕所拿错手机外,手机就没有脱离过视线。由此,民警初步推测,其女友有重大嫌疑。

9月13日,经过缜密侦查,民警在某咖啡店将犯罪嫌疑人童小姐抓获。经讯问,童小姐对盗窃一事供

认不讳。据其交代:两人相识于2017年年底的一次聚餐上,然后两人开始交往。今年3月在一次聚餐过程中,由于王先生喝醉了,便把微信转账密码告诉了童小姐,让她帮自己转账给生意上的朋友,借用这次机会,童小姐将王先生的密码暗中记了下来。在随后两个人共处的6个月时间里,童小姐只要有便会偷偷拿走王先生的手机,通过微信一次次转账给自己,而且为了避免王先生知道,童小姐都会在转账完成后,将微信和短信的记录一一删除,而窃得的钱款用于其日常的高额开销。

警方在此提醒,面对日益便捷的支付方式,各位市民对于自己的手机、身份证、银行卡一定要妥善保管,不要轻易向他人透露自己的手机解锁密码、支付密码等,以防财产损失。

记者 王志莲 通讯员 陈勇



柏万青“被代言”p2p理财案一审宣判

p2p公司被判赔偿43000元

11月19日,上海徐汇法院就柏万青诉炳恒财富等姓名权、肖像权、名誉权纠纷案做出一审判决,炳恒财富被判停止侵权,赔礼道歉,赔偿各项损失共计43000元。

柏万青曾任上海电视台《新老娘舅》节目主持人和嘉宾,具有较高的社会知名度。2016年11月,酷溜网上出现了一则题为《柏万青以及炳恒》的视频。该视频前半段中,柏万青向上海炳恒财富投资管理(集团)有限公司(以下简称炳恒财富)及观众致拜年词,视频画面左上角印有“BH炳恒集团”标志,画面下方印有“上海市人大代表、东方电视台娱乐频道老年明星主持柏万青”字样。视频后半段中,记录了炳恒财富部分投资人持前半段视频至原告处围堵问责、后经原告解释方平息的情形。

柏万青认为,该视频让公众误解其为炳恒财富代言,但其从未听说过“炳恒”,从未录制过视频内容,与炳恒财富之间更不存在任何代言关系,该

祝福视频是未经许可录制的虚假、捏造的视频。

后炳恒财富因非法吸收公众存款被立案调查,部分投资者因该公司无法兑付投资而围堵柏万青,宣泄、讨要说法。柏万青认为该视频对其姓名权、肖像权、名誉权造成了严重损害,要求炳恒财富立即停止侵权,赔礼道歉、消除影响、恢复名誉,并赔偿损失。酷溜网及相关公众号也因刊发相关视频、文字等内容被一同告上法庭。

为查明视频是否伪造,徐汇法院委托鉴定机构对“柏万青祝福”这一段内容进行技术鉴定,但由于该视频非原始录像,受限于检材条件,无法做出评判。法院经审理后认为,炳恒财富在未与原告达成书面或者口头授权协议的情况下,在有多数理财产品投资者参加的公开活动上播放包括原告在内众多明星、嘉宾的祝福视频,目的是进一步扩大其公司的知名度,吸引社会公众投资,明显带有商业宣传的属性,而此种利

用原告姓名、肖像所具有的影响力进行企业形象、产品推广等行为,已构成对原告姓名权、肖像权的侵害,应承担相应侵权责任。同时由于炳恒财富向社会不特定公众销售其理财产品的行为已涉嫌非法吸收公众存款罪,并在案发后波及原告,导致一定层面的社会公众对其社会评价的降低,构成对原告名誉权的侵害。

对于发布相关内容的酷溜网以及公众号,法院认为该事件为社会关注的热点事件,作为社会公众人物的原告有义务接受公众的监督,故即使相应内容对原告有些许不利并含有原告姓名和肖像,其上传发布也不构成对相关权利的侵害;并且酷溜网及公众号及时删除视频链接,已尽到了相应谨慎注意义务,不需承担责任。

最终,法院判决炳恒财富停止侵权,以书面形式向柏万青赔礼道歉、消除影响、恢复名誉,赔偿原告经济损失、精神损害抚慰金等共计43000元。

记者 王志莲 通讯员 马超