



# 母亲擅卖女儿房产侵权 女儿起诉合同无效败诉

刘志月 余敬海

给曾某。此后,曾某对该房屋进行了维修,并居住生活至今。但房屋产权至今没有办理所有过户手续,仍登记在刘某名下,王某也一直未将其继承房屋出售事实告知星星。

2012年,得知母亲将其继承父亲的房屋卖给曾某后,星星向法院提起诉讼。

## 购买者是否善意取得成焦点

一审法院认为,房屋是星星继承父亲刘某遗产,且截至目前该房屋仍登记在刘某名下;刘某去世后,王某与星星祖母签订的《遗产分割协议》已明确约定,该房屋产权全部归星星所有;但王某在代为管理房屋期间,擅自将房屋卖给他人,而曾某在明知该房屋不归王某所有且无权处分的情况下,仍与其签订买卖合同,王某、曾某均存在过错。

法院认为,虽然曾某在购买房屋时支付了相应价款,并已实际占有居住至今,但其占有、取得房屋并不能认定为善意取得,其行为因侵犯了所有权人合法权益,而不受法律保护。

一审法院认为,星星向被告主张权利并无不当,曾某应将房屋返还给星星;对因买房遭受的损失,曾某可另行主张权利。

被告曾某不服一审判决,提起上诉。

十堰中院二审认为,王某在《遗产

分割协议》的第7个月就与他人签订《住宅买卖合同》系超越监护职责的行为,损害了被监护人的合法权益,王某给星星造成的损失只能由王承担;曾某的购房行为是在与王某协商基础上,双方通过签订协议,支付对价,尔后善意取得了对该房屋占有、使用权益,并不违反法律禁止性规定。

十堰中院认为,一审法院虽然对本案认定的事实清楚,但适用法律错误,导致实体处理不当,应当纠正。该院二审驳回星星的诉讼请求。

## 法官说法: 如何认定合同效力视情而定

生活中,经常出现房屋卖出多年后,家庭成员以自己不知情为由,请求法院确认房屋买卖合同无效,从而收回已成交易房屋的情况。而此时,很多购房者已实际居住多年,且进行了装修改造,还有的甚至数易其主,房屋价格早已是原交易价格的一倍甚至数倍。

如何认定合同的效力,具体案件有具体的情况,有些个性问题,司法实践中也存在争议。对此类案件,《物权法》和《婚姻法》司法解释有明确规定。

《物权法》规定,无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回;除法律另有规定外,受让人善意取得、以合理价格转让的,受让人取得该不动产或动产的所有权。

对小区物业服务不满,便故意将楼道内的消火栓阀门拧开,致使电梯损坏——

## 其行为构成故意毁坏财物罪

本报记者 张志青

### 普法窗

《刑法》第275条规定:故意毁坏公私财物,数额较大或者有其他严重情节的,处三年以下有期徒刑、拘役或者罚金;数额巨大或者有其他特别严重情节的,处三年以上七年以下有期徒刑。另外,故意毁坏他人财物构成犯罪的,还要承担民事赔偿责任。

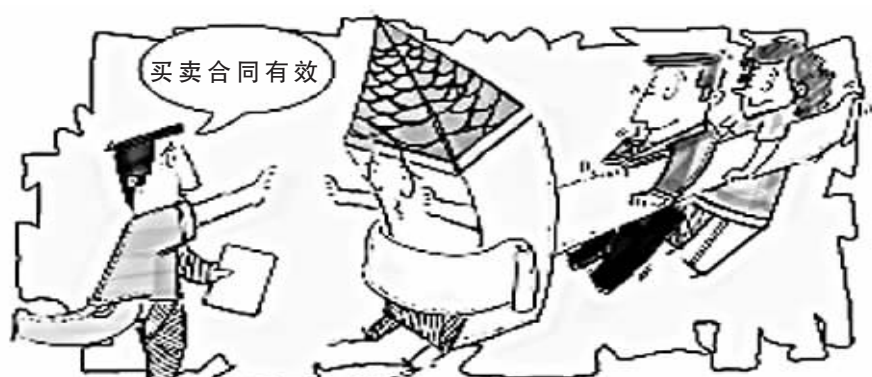
住户和物业偶有矛盾是在所难免的事,如果以极端的方式去解决问题,发泄不满,势必会触犯法律,受到刑罚。近日,经石家庄市长安区人民法院提起公诉的高某故意毁坏财物案,法院判决高某犯故意毁坏财物罪,判处有期徒刑一年缓刑一年。

记者从受理过此案的长安区人民法院案件管理办公室了解到,27岁的高某在石家庄某工厂打工,租住在长安区某小区。去年11月23日18时许,高某因对小区物业服务不满,故意将单元内消火栓阀门拧开,使水外流,造成大面积积水,导致该单元电梯损坏。经物品价格鉴定,被损坏物品价值人民币两万零多元。后经协调,高某亲属赔付了损失。

法院审理后认为,高某故意毁坏公共财物,数额较大,其行为已构成故意毁坏财物罪,案发后,高某认罪态度较好,并已赔偿了全部经济损失,可酌情从轻处罚。根据刑法相关规定,故作出上述判决。

故意毁坏财物罪,是指故意毁灭或者损坏公私财物,数额较大或者有其他严重情节的行为。《刑法》第275条规定:故意毁坏公私财物,数额较大或者有其他严重情节的,处三年以下有期徒刑、拘役或者罚金;数额巨大或者有其他特别严重情节的,处三年以上七年以下有期徒刑。另外,故意毁坏他人财物构成犯罪的,还要承担民事赔偿责任。根据《刑法》第36条规定,由于犯罪行为而使被害人遭受经济损失的,对犯罪分子除了依法给予刑事处罚外,并应当根据情况,判处赔偿经济损失。

此案告诫人们,如出现矛盾,有不满情绪,一定要冷静处理,以毁坏财物、损害公共利益的方式处理问题,势必得不偿失!



### 父亲病逝女儿继承房产

2000年4月,湖北十堰丹江口市的刘某与妻子王某协议离婚。离婚时双方约定,时年5岁的女儿星星随刘某生活,并由其抚养,所有家庭财产全归刘某所有,其中包括一套72平方米的房产。

2002年10月,刘某因病去世。同年11月16日,王某以法定监护人的身份代表星星与祖母孙某签订了一份《遗产分割协议》。协议约定:星星随母亲王某生活,并由王某负责监护;刘某留下的房产,星星祖母自愿放弃继承,该房屋产权全部归星星所有;因星星未成年,王某代管房产证,等星星满十八周岁后,再进行变更登记。

三方还对所签订的《遗产分割协

议》、刘某留下的家庭用品清单等,在丹江口市公证处进行了公证。

### 母亲擅卖女儿房屋被起诉

2003年6月,王某未经女儿星星同意,将房屋卖给曾某。

双方还就房屋买卖事宜形成了三份《住宅房屋买卖合同》。协议规定:曾某一次性付房款2.9万元,取得房屋所有权;王某在协议生效后3日内将房屋腾空交付曾某。

同时,王某还承诺,星星及其亲属以后不与曾某就房屋买卖发生争执;否则,王某无条件退回全部款项,并双倍赔偿所有损失。

曾某按协议约定交清全部费用后,王某将此房屋产权证及相关手续交

## 感情不和争吵 投毒谋害亲夫 恶毒妻子触法

本报记者 刘彬

结婚20多年的夫妻因感情不和,妻子竟在丈夫喝的饮料中偷偷倒入农药来发泄怨恨,多亏抢救及时,丈夫才保住了性命。

9月2日18时,易县公安局指挥中心接到报警,易县塘湖镇闫某出现中毒症状,生命垂危,已被送往医院抢救,怀疑有人故意投毒。接到报警后,易县警方立即展开调查。通过多方调查,最终将嫌疑人锁定在闫某的妻子王某身上,民警随之在家中将故作镇静的王某抓获。经查,王某因与丈夫感情不和,早就产生了谋害闫某的念头。9月1日晚,两人因家庭琐事又一次争吵,更加坚定了王某杀死丈夫的决心。王某知道丈夫有喝红茶饮料的习惯,便将白菜地里打剩下的农药倒进了丈夫的红茶中,并摇晃均匀。9月2日傍晚,忙了一天的闫某回到家中,一口喝下了桌上的“红茶”,察觉出有农药的味道,随即伴有恶心、呕吐的症状,闫某立即在女儿陪同下到县医院洗胃。经医生全力抢救,闫某总算脱离了生命危险。经抽血检测,闫某血液里的化学农药成份为三氟氯氰菊酯,有极高毒性。

目前,犯罪嫌疑人王某已被易县警方刑事拘留。

## 拳打脚踢父母 挥刀攻击民警 不孝之子被拘

乔艳娟

百善孝为先,这是中华民族传统美德,可是定兴县北南蔡乡北南蔡村民杨某却不以为然,为泄愤对年迈的父母肆意谩骂,甚至拳打脚踢。8月23日上午,定兴县公安局北南蔡派出所接群众报警称:杨某又在家中与父母争吵,并扬言将父亲弄死。接到报警后,北南蔡派出所民警迅速赶到现场处置。杨某的父亲向民警哭诉儿子整日在家中无所事事,动辄乱发脾气,辱骂殴打父母,因近日怀疑父亲有钱不给他,再次对二老大打出手,将老两口赶出家门。见民警处置,杨某肆无忌惮,口吐狂言,挥舞一把菜刀向民警攻击,在警告无效的情况下,民警只得强行将杨某制服。9月1日,杨某因涉嫌妨害公务罪被依法刑事拘留。



9月8日10时26分,在京港澳高速公路新乐大队辖区路段,一辆大货车拉的小麦撒了一地,给交通安全带来了重大隐患。高速交警新乐大队民警及时组织人员清理现场。大概50分钟后,在巡逻民警以及清障救援公司员工的配合帮助下,洒落的小麦重新装好了车,现场清理完毕。临行前,货车司机一再表达对大队民警的谢意。

王旭超 摄

## 兄弟联手作案 双双落入法网

任寒霜

一对亲兄弟,哥哥24岁,弟弟23岁,两人都已成家生子,平时经营着吊车生意,日子过得倒也不错。可是兄弟二人并不满足生活现状,于是,他们酒后想出了一个即不用下本钱,又来钱快的“致富”门路——抢夺!一起、两起、三起……兄弟二人感觉做得天衣无缝,没人知道他们做了什么。可是正当兄弟二人享受着抢来的“战利品”时,一张无形的抓捕大网也悄悄铺开。

### 兄弟双双落网

经办案民警侦查分析,这四起抢夺案件为同一伙人所为,为两人作案,一个开车,一个实施抢夺,作案人对魏县地理环境相当熟悉,并专门找没有安装监控设备的路段实施抢夺,初步判定为本地人作案。办案民警开始在周边村庄进行地毯式排查,并让被害人拨打被抢走的手机号码。当被害人孙丽娟向自己被抢的手机拨打电话时,居然接通了,接电话的男子向她索要10000元钱,并提供了一个银行卡号,答应收到钱后将包内物品归还。办案民警立即对该银行卡号进行查证,发现该银行卡户名为刘建高,系魏县德政镇柏二庄村人。民警随后围绕刘建高展开深入侦查,发现刘建高平日经营家中的吊车生意,平时外出时骑一辆无牌照红色摩托车,其特征与多起抢夺案中的作案摩托车相似。经继续侦查发现,刘建高同其哥哥刘建飞二人

经常一同外出,行踪诡秘,且近期二人出手阔绰。由此锁定刘建高、刘建飞二兄弟具有重大抢夺作案嫌疑。经缜密侦查,办案民警于7月23日依法对刘建高、刘建飞的住所进行搜查,搜查出各种品牌手机16部,二人不能说明手机的来源。经讯问,刘建高、刘建飞兄弟对上述几起抢夺案件供认不讳。

### 道出作案动机

公安机关将刘建高兄弟刑事拘留后,报送到魏县检察院批准逮捕。该院侦查监督科的检察官提审了犯罪嫌疑人刘建高、刘建飞兄弟。当检察官问刘建飞为什么兄弟俩一起实施抢夺?他回答说,我们兄弟俩做吊车生意挣钱少,一直想找个挣钱的门路,就想到了去抢别人。检察官又问刘建高,是否知道抢夺别人的钱物是触犯法律的?“当然知道,我们俩第一次上街抢夺时又害怕、又紧张,抢了之后几天里,也没人来找,又想抢第二次,越干越顺手,越干越越大,没曾想好梦不长啊!最终还是出了事,真应了那句‘莫伸手,伸手必被捉’的老话,现在后悔也

晚了。”

8月27日,刘建高、刘建飞两兄弟被魏县检察院以涉嫌抢夺罪依法批准逮捕。等待他们的将是法律的公正判决。(文中人物均为化名)

《刑法》第267条:抢夺罪,是指以非法占有为目的,乘人不备,公开夺取数额较大的公私财物的行为。凡年满16周岁具备刑事责任能力的自然人均可为本罪主体。抢夺公私财物,数额较大的,处三年以下有期徒刑、拘役或者管制,并处或者单处罚金;数额巨大或者有其他严重情节的,处三年以上十年以下有期徒刑,并处罚金;数额特别巨大或者有其他特别严重情节的,处十年以上有期徒刑或者无期徒刑,并处罚金或者没收财产。刘建高、刘建飞两兄弟一年内实施抢夺三次以上、利用驾驶的机动车辆进行抢夺,又抢夺公私财物价值10000元以上,这些都是抢夺罪的严重情节。



每周一案

## 定兴县农村信用合作联社不良贷款债权(担保权利)公开拍卖公告

定兴县农村信用合作联社为加大不良贷款清收处置力度,根据冀信联字【2009】32号文件《河北省农村信用社不良贷款债权转让处置暂行办法》的规定,现将以下信用社的不良贷款债权面向社会公开拍卖转让。特此公告

资产包一								资产包二									
序号	贷款社名称	借款人名称	贷款余额	借款日	到期日	贷款方式	欠息	备注	序号	贷款社名称	借款人名称	贷款余额	借款日	到期日	贷款方式	欠息	备注
1	东落堡	保定新大陆明德鹅养殖有限责任公司	890000	2007/12/26	2009/10/30	保证	797275.14		1	东落堡	保定新大陆明德鹅养殖有限责任公司	500000	2006/9/30	2009/9/20	抵押	461482.15	
2	东落堡	保定新大陆明德鹅养殖有限责任公司	850000	2007/12/27	2009/10/30	保证	756603.5		2	东落堡	保定新大陆明德鹅养殖有限责任公司	10000	2004/3/5	2006/12/28	抵押	7873.35	
3	高里	保定新大陆明德鹅养殖有限责任公司	800000	2006/10/13	2009/10/13	抵押	608373.56		3	东落堡	保定新大陆明德鹅养殖有限责任公司	3150000	2005/4/1	2008/4/1	抵押	3019238.91	
小计			2540000				2171252.2		小计			3660000				3488594.41	