

上海市第三届大学生  
法律案例分析大赛赛题

二〇二一年一月

# 目 录

问题及答题要求.....	2
起 诉 状 .....	3
江海市新北区人民法院案件受理通知书 .....	5
最高人民法院关于人民法院在互联网公布裁判文书的规定 .....	6
江海市法院12668诉讼服务平台公开告知书.....	7
审判流程信息公开告知书 .....	9
当事人“胜诉退费”银行账号确认书 .....	10
答 辩 状 .....	11
答 辩 状 .....	12
证据1 .....	13
证据2 .....	15
证据3 .....	16
证据4 .....	17
证据5 .....	18
证据6 .....	20
证据7 .....	21
证据8 .....	22
庭审笔录 .....	23

## 问题及答题要求

请根据卷宗材料归纳案件事实，根据现行民法规定与民法原理分析案件。

答题要求：事实清楚，观点明确，论证合理，逻辑清晰。

## 起诉状

原告：顾宇，汉族，男，1976年7月20日，身份证号：457823197607203356；居住地：江海市新北区永业大厦C栋1301室；联系方式：13789863845。

被告一：顾飞，汉族，男，1975年3月2日，身份证号：457823197503020512；居住地：永东市五菱区丽美小区8号楼1006室；联系方式：13739379423。

被告二：顾佳，汉族，女，1980年3月20日，身份证号：457823198003203312；居住地：江海市新北区万元公寓3号楼1203室；联系方式：13890294840。

被告三：顾云，汉族，女，1983年4月27日，身份证号：457823198304278723；居住地：江海市新北区莱怡花园7号楼1302室；联系方式：13883040875。

### 诉讼请求：

- 一、请求判决坐落于江海市新北区杨新苑小区62号楼1002室归原告顾宇和被告顾飞各半所有；
- 二、请求判决被告顾飞返还房屋租金9万元；
- 三、由被告承担原告的律师费。

### 事实和理由：

原告顾宇、被告顾飞系兄弟。原、被告的母亲王华2012年以70万元向案外人马玲购买了坐落于江海市新北区杨新苑小区62号楼1002室房屋一套（共有5间卧室，一间客厅）。由于母亲王华想为两个儿子多留点财产，欲以两个儿子顾宇和顾飞的名义购买。按照母亲王华的安排，所购房屋中，四间主卧系其代顾宇、顾飞购买，一间偏卧和客厅系为自己购买，顾宇、顾飞应当各支付其购房款30万元。原告顾宇已向案外人马玲支付30万元购房款，但顾飞以工作在不在本市、无购房需要为由，拒绝付款，母亲王华实际出资40万元得到其余房屋。2012年3月12日，房屋交付，此后该房屋一直由母亲王华实际居住、照管，未办理过户登记。2014年，原告顾宇需要购买婚房而资金不足，想转让系争房屋份额。考虑到家庭内部房屋份额转让给外人影响不好，且不符合风俗习惯，于是准备以原价30万元向顾飞出售两间主卧，但顾飞仍以在外地工作、生活为由不愿购买。在此情况下，为方便生活、子女看望，母亲王华付款32万元（其

中的2万元系其认为卖价便宜而多付)以顾飞的名义购买了顾宇的房屋份额,签订份额转让协议书一份,同时被告顾飞与案外人马玲重新签订《房屋买卖合同》一份,2014年12月16日,房屋登记在被告顾飞名下。顾飞虽为房屋转让协议列明的受让人,但实际受让人为母亲王华。

2016年5月2日,母亲王华召开家庭会议以分配房屋,立下遗嘱性质的《房屋确权书》,明确上述房屋归顾宇、顾飞各半所有,顾宇、顾飞和王华的女儿顾云、顾佳对上述确权内容均无异议,包括母亲王华均在确权书上签名。

2017年6月20日母亲王华去世后,原告顾宇多次要求被告顾飞将房屋变更登记至顾宇、顾飞名下,顾飞均予以拒绝。因房屋登记在顾飞名下,母亲去世后,房屋一直由顾飞出租并收取租金,原告顾宇多次要求被告顾飞将其收取租金的一半支付给原告顾宇,顾飞亦予以拒绝。

请求法院判令现登记于顾飞名下的江海市新北区杨新苑小区62号楼1002室房屋归原告顾宇和被告顾飞各半所有;并判令被告返还房屋租赁期间的一半的租金。

此致

江海市新北区人民法院

具状人:顾宇(签字)

2020年6月5日

证据目录:

证据1:《房屋买卖合同》

证据2:《收条》

证据3:《收条》

证据4:《份额转让协议》

证据5:《房屋买卖合同》

证据6:《房屋确权书》

证据7:《房屋租赁合同》

证据8:《房屋产权证》

## 江海市新北区人民法院案件受理通知书

(2020)江0229民初1396号

顾宇：

你与顾飞、顾佳、顾云分家析产纠纷一案的起诉状已收到。经审查，起诉符合法定受理条件，本院决定立案审理。并将有关事项通知如下：

一、在诉讼进程中，当事人必须依法行使诉讼权利，有权行使《民事诉讼法》第四十九条、第五十条、第五十一条等规定的诉讼权利，同时也必须遵守诉讼秩序，履行诉讼义务。

二、应在2020年6月10日前向本院递交本人身份证证明书。如需委托代理人代为诉讼，还应递交由本人签名的授权委托书。授权委托书须写明委托事项和权限。

三、应在接到本通知书后7日内，向本院预交案件受理费2100元。

本院开户银行：交通银行德顺路支行

帐号：622263 013021876 8324

四、本案如确定适用普通程序进行审理的，当事人有申请人民陪审员参加陪审的权利。

五、本院在“中国裁判文书网”公布生效裁判文书，网址：[www.court.gov.cn/zgcpwsw](http://www.court.gov.cn/zgcpwsw)

六、你可以选择登陆江海市高院网([www.shf.jg.cn](http://www.shf.jg.cn))，或拨打12668热线等方式联系法官、查询案件办理信息等。

你的诉讼服务密码为：07902969，24小时后可使用，请妥善保管。

《最高人民法院关于人民法院在互联网公布裁判文书的规定》的相关规定印在本通知的背面，请仔细阅读。

附：

- 1、空白本人身份证证明书一份
- 2、空白授权委托书二份
- 3、胜诉案件诉讼费用退还告知书
- 4、当事人“胜诉退费”银行账号确认书

二〇二〇年六月九日

## 最高人民法院关于人民法院在互联网公布裁判文书的规定

第三条 人民法院作出的下列裁判文书应当在互联网公布：

- （一）刑事、民事、行政判决书；
- （二）刑事、民事、行政、执行裁定书；
- （三）支付令；
- （四）刑事、民事、行政、执行驳回申诉通知书；
- （五）国家赔偿决定书；
- （六）强制医疗决定书或者驳回强制医疗申请的决定书；
- （七）刑罚执行与变更决定书；
- （八）对妨害诉讼行为、执行行为作出的拘留、罚款决定书，提前解除拘留决定书，因对不服拘留、罚款等制裁决定申请复议而作出的复议决定书；
- （九）行政调解书、民事公益诉讼调解书；
- （十）其他有中止、终结诉讼程序作用或者对当事人实体权益有影响、对当事人程序权益有重大影响的裁判文书。

第四条 人民法院作出的裁判文书有下列情形之一的，不在互联网公布：

- （一）涉及国家秘密的；
- （二）未成年人犯罪的；
- （三）以调解方式结案或者确认人民调解协议效力的，但为保护国家利益、社会公共利益、他人合法权益确有必要公开的除外；
- （四）离婚诉讼或者涉及未成年子女抚养、监护的；
- （五）人民法院认为不宜在互联网公布的其他情形。

## 江海市法院12668诉讼服务平台公开告知书

为践行司法为民宗旨，方便群众诉讼，江海市法院坚持“把方便让给群众、把困难留给法院”和“让数据多跑路、让群众少跑腿”的工作理念，建立了集热线电话、短信、网络、微信、APP等多种方式于一体，三级法院联动，统一对外提供“一站式”诉讼服务的综合性平台，以便为人民群众提供“全方位、全天候、零距离、无障碍”的诉讼服务，有效减轻“诉累”“问累”“跑累”，切实解决好老百姓打官司难问题。现将江海市法院12668诉讼服务平台的主要功能和服务方式等事项公开告知如下：

### 一、12668平台的诉讼服务功能

江海法院12668诉讼服务平台于2015年1月正式开通，主要功能包括联系法官、案件查询、诉讼咨询、意见建议、心理疏导、涉诉信访、投诉举报等等。2016年1月，开通全国法院第一家律师服务平台，新增网上立案、网上办理、网上沟通、网上辅助等服务功能。2018年5月，开通升级版“12668智能平台”，运用语音识别、自然语言理解、语音合成、深度学习等人工智能技术，实现了诉讼服务从“互联网+”到“人工智能+”的新跨越。

### 二、12668平台的诉讼服务方式

#### 1、热线电话诉讼服务

江海市本地拨打12668，或外地拨打（038）12668，可以选择平台提供的智能服务或人工服务。智能服务时间为全天24小时，不受节假日和双休日限制；人工服务时间为工作日的工作时间（8:30-17:30），来电高峰期可以选择语音留言，坐席会在高峰期之后回拨提供人工服务。热线可以为您提供案件查询、诉讼咨询、联系法官、意见建议等各类诉讼服务。

#### 2、手机短信诉讼服务

起诉、应诉或申请执行时，当事人或代理人可以填写短信告知手机号码确认书，案件承办人应在限期内将确认书载明的手机号码输入审判执行管理系统，法院可通过信息系统向该手机自动发送12668短信，主动告知立案登记时间、审判执行组织、庭审时间地点等关键节点信息。



### 3、网络诉讼服务

通过登陆江海法院网（[www.shf.jg.cn](http://www.shf.jg.cn)）的“诉讼服务”项下的律师平台、当事人平台或社会公众平台，可以选择联系法官、案件查询、意见建议、网上立案、网上办理、网上辅助等诉讼服务。

### 4、微信、App诉讼服务

通过关注“江海法院12668”微信，或下载安装“江海法院12668”App，可以了解法院、联系法官、查询案件信息等；微信的关注方法是：在微信中选择“添加朋友”，再选择“查找公众号”，搜索“江海法院12668”后加“关注”即可；App包含安卓与苹果两种版本，安卓用户可从百度手机助手、360手机助手和豌豆荚中下载，苹果用户可从App Store中下载。

## 审判流程信息公开告知书

人民法院审判案件的流程信息将通过中国审判流程信息公开网，向参加诉讼的当事人及其法定代理人、诉讼代理人、辩护人公开，但涉及国家秘密，以及法律、司法解释规定应当保密或者限制获取的内容除外。

当事人及其法定代理人、诉讼代理人、辩护人应当配合本院采集、核对身份信息，并预留有效的手机号码。身份证件号码、律师执业证号、组织机构代码、统一社会信用代码，是登录审判流程信息查询账户时的身份验证依据；手机号码将用于接收中国审判流程信息公开网以短信形式发送的登录验证码。

自完成身份信息采集、核对后，本院开始公开审判流程信息；如果中途退出诉讼，经本院依法确认后，不再公开审判流程信息。

中国审判流程信息公开网将通过12668短信、官方微信服务号“中国审判流程信息公开”（关注后须登录），推送重要审判环节的流程信息。

### 胜诉案件诉讼费用退还告知书

#### 一、相关规定

1、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》（法释[2015]5号，自2015年2月4日起施行）第二百零七条规定：“判决生效后，胜诉方预交但不应负担的诉讼费用，人民法院应当退还，由败诉方向人民法院交纳，但胜诉方自愿承担或者同意败诉方直接向其支付的除外。当事人拒不交纳诉讼费用的，人民法院可以强制执行”。

2、《诉讼费用交纳办法》（自2007年4月1日起施行）第五十三条规定：“案件审结后，人民法院应当将诉讼费用的详细清单和当事人应当负担的数额书面通知当事人，同时在判决书、裁定书或者调解书中写明当事人各方应当负担的数额。需要向当事人退还诉讼费用的，人民法院应当自法律文书生效之日起15日内退还有关当事人。”

#### 二、当事人须知

根据上述规定，除胜诉方自愿承担或者同意败诉方直接向其支付其预交但不应负担的诉讼费用外，人民法院应当自法律文书生效之日起15日内退还。为便于当事人及时收到人民法院应退还的诉讼费用，当事人在立案预交案件受理费或申请费时，应填写当事人“胜诉退费”银行账号确认书，提供用于接收“胜诉退费”的银行账号，并明确是否自愿承担或者同意败诉方直接向其支付其预交但不应负担的诉讼费用。

江海市新北区人民法院

## 当事人“胜诉退费”银行账号确认书

案由：分家析产纠纷

案号：（2020）江0229民初1396号

告知事项：

1、为便于当事人及时收到人民法院应退还的诉讼费用，当事人（包括本诉和反诉）应如实提供用于接收“胜诉退费”的本人银行账号。

2、为保障当事人合法权益，除胜诉方自愿承担或者同意败诉方直接向其支付其预交但不应负担的诉讼费用外，应当填写“胜诉退费”银行账号，并由本人签字确认，当事人有多个的，应由多个当事人共同签字确认。

3、当事人确认的“胜诉退费”银行账号适用于各个诉讼阶段，包括一审、二审、再审、执行。

4、在案件审理期间及人民法院退还费用前，如果“胜诉退费”银行账号有变更的，当事人应当重新填写新的“胜诉退费”银行账号，便于法院及时作出相应变更。

5、如果提供的“胜诉退费”银行账号不准确，或者不及时告知变更后的“胜诉退费”银行账号，当事人应自行承担由此可能产生的后果。

银行

账号当事人

联系方式

开户行（写明网点名称）户名账号

### 当事人的确认

- 我已阅读（听明白）本确认书的告知事项，提供的上栏银行账号正确、有效。
- 我已阅读（听明白）本确认书的告知事项，但无银行账户或不愿提供银行账号。
- 我已阅读（听明白）本确认书的告知事项，但自愿承担或者同意败诉方直接向其支付其预交但不应负担的诉讼费用。

当事人（签名或盖章）

年 月 日

## 答 辩 状

答辩人：顾飞，男，1975年3月2日，汉族，身份证号：457823197503020512；住永东市五菱区丽美小区8号楼1006室；联系方式：13739379423。

因原告顾宇诉答辩人房屋确权纠纷一案，答辩人依法提出答辩意见：请求依法判决驳回原告的全部诉讼请求。

### 事实与理由：

系争房屋由顾宇、顾飞在2012年共同购买，购房款70万元由双方各半支付，王华未出资。顾宇在2014年已经将其所购房屋转让给答辩人顾飞，母亲王华不是出资人、受让人。该房屋于2014年12月16日已经登记在答辩人顾飞的名下，该套房屋的产权为顾飞所有。母亲王华不是这套房屋的权利人，无权处分这套房屋，且《房屋确权书》不是母亲王华的自书遗嘱，也不符合代书遗嘱的法定成立要件，故母亲王华的确权行为无效。顾飞虽在《房屋确权书》上签名，但该行为是为了迎合患有老年痴呆症的母亲王华，故上述签名不能作为确权的有效依据。房屋一直是由答辩人顾飞对外出租且收取租金，且原告顾宇所提出的诉讼请求已过诉讼时效。

故，答辩人请求人民法院依法驳回原告的诉讼请求。

此致

江海市新北区人民法院

答辩人：顾飞（签字）

2020年6月15日

## 答 辩 状

答辩人：顾佳，汉族，女，1980年3月20日，身份证号：457823198003203312，住江海市新北区万元公寓3号楼1203室；联系方式：13890294840。

答辩人：顾云，汉族，女，1983年4月27日，身份证号：457823198304278723；居住地：江海市新北区莱怡花园7号楼1302室；联系方式：13883040875。

因原告顾宇诉被告顾飞等房屋确权纠纷一案，答辩人顾云、顾佳依法提出答辩如下：

答辩意见：

请求依法判决支持原告的诉讼请求。

事实与理由：

系争房屋属于母亲王华的遗产，王华在生前已经将系争房屋分给顾宇、顾飞，我们对此没有异议。顾宇主张的事实属实、理由成立，同意顾宇的诉讼请求。

此致

江海市新北区人民法院

答辩人：顾佳（签字）

顾云（签字）

2020年6月16日

## 证据1

# 房屋买卖合同

甲方：马玲 身份证号：410611198308045738

乙方：顾宇，身份证号：457823197607203356；顾飞，身份证号：457823197503020512

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买私有住房，达成协议：

### 第一条 房屋的基本情况

甲方自愿将坐落于江海市新北区杨新苑小区62号楼1002室，房产证登记面积118.36平方米出售给乙方。

### 第二条 价格

1. 甲、乙双方协商一致，甲方所售房屋总金额为人民币70万元；本合同签订之日起，乙方向甲方支付人民币7万元，作为购房定金。待房款支付完毕后，甲方将收取的定金返还给乙方。

2. 甲、乙双方协商一致，该房屋在办理过户手续过程中所需缴纳的税费由乙方承担。

### 第三条 付款时间与方法

乙方于本合同签订当时向甲方支付首付款30万元整，余款40万元在房屋交付之日支付。

### 第四条 瑕疵担保

1. 甲方保证过户前交清该房产的水费、电费、供暖费、天然气费、物业费等与该房产有关的费用，单据交乙方确认；甲方收到收付款后，应积极配合乙方将水、电、气、暖、物业等登记，注册手续变更为乙方。

2. 甲方保证上述房屋产权清晰，无争议，可进行市场交易，手续齐全；未被判决、裁定限制出售，也未设置抵押，不在建设拆迁范围内；甲方向乙方介绍的房产情况真实、准确，不得故意隐瞒房屋质量问题，不得隐瞒重要事实。若发生与甲方有关的产权纠

纷或债权债务，概由甲方负责清理，并承担民事责任，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。

#### 第五条 违约责任

1. 甲方在办理过户过程中违约，并导致最终不能办理过户手续的，在得到确认后，甲方退还乙方所交的购房款。对已办理完的过户手续所产生的费用，甲方全部承担，并向乙方支付总房款百分之二十的违约金。

2. 乙方不能如期付款，或者乙方在办理过户过程中违约，并导致最终不能办理过户手续的；在得到确认后，甲方退还乙方所交的购房款。对已办理完的过户手续所产生的费用，乙方全部承担，并向甲方支付总房款百分之二十的违约金。

#### 第六条 合同生效

本合同一式三份，从双方签字之日起生效。

（以下无正文）

甲方：马玲（签字）

乙方：顾宇、顾飞（签字）

时间：2012年2月2日

证据2

## 收 条

今收到顾宇关于江海市新北区杨新苑小区62号楼1002室房屋的  
购房款人民币30万元（大写：叁拾万元整）。

签字人：马玲（签字）

时间：2012年2月5日



证据3

## 收 条

今收到王华关于江海市新北区杨新苑小区62号楼1002室房屋的  
购房款人民币40万元（大写：肆拾万元整）。

签字人：马玲（签字）

时间：2012年2月15日

证据4

## 房屋份额转让协议

为了购置婚房考虑，现顾宇将自己在江海市新北区杨新苑小区62号楼1002室房屋中的份额全部转给顾飞，金额为人民币32万元（大写：叁拾贰万元整）。

签字人：王华、顾宇（签字）

时间：2014年2月3日

## 证据5

# 房屋买卖合同

甲方：马玲 身份证号：410611198308045738

乙方：顾飞 身份证号：457823197503020512

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买私有住房，达成协议：

### 第一条 房屋的基本情况

甲方自愿将坐落于江海市新北区杨新苑小区62号楼1002室，房产证登记面积118.36平方米出售给乙方（顾飞）。

### 第二条 价格

1. 甲、乙双方协商一致，甲方所售房屋总金额为人民币70万元；本合同签订之日起，乙方向甲方支付人民币7万元，作为购房定金。待房款支付完毕后，甲方将收取的定金返还给乙方。
2. 甲、乙双方协商一致，该房屋在办理过户手续过程中所需缴纳的税费由乙方承担。

### 第三条 付款时间与方法

乙方于本合同签订当时向甲方支付首付款30万元整，余款40万元在房屋过户手续办理完毕之日支付。

### 第四条 瑕疵担保

1. 甲方保证过户前交清该房产的水费、电费、供暖费、天然气费、物业费等与该房产有关的费用，单据交乙方确认；甲方收到收付款后，应积极配合乙方将水、电、气、暖、物业等登记，注册手续变更为乙方。
2. 甲方保证上述房屋产权清晰，无争议，可进行市场交易，手续齐全；未被判决、裁定限制出售，也未设置抵押，不在建设拆迁范围内；甲方向乙方介绍的房产情况真实、

准确，不得故意隐瞒房屋质量问题，不得隐瞒重要事实。若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责清理，并承担民事责任，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。

#### 第五条 违约责任

1. 甲方在办理过户过程中违约，并导致最终不能办理过户手续的，在得到确认后，甲方退还乙方所交的购房款。对已办理完的过户手续所产生的费用，甲方全部承担，并向乙方支付总房款百分之二十的违约金。
2. 乙方不能如期付款，或者乙方在办理过户过程中违约，并导致最终不能办理过户手续的；在得到确认后，甲方退还乙方所交的购房款。对已办理完的过户手续所产生的费用，乙方全部承担，并向甲方支付总房款百分之二十的违约金。

第六条：本合同一式两份，从双方签字之日起生效。

（以下无正文）

甲方：马玲（签字）

乙方：顾飞（签字）

时间：2014年10月16日

## 证据6

### 房屋确权书（他人执笔）

今天在我的子女参加下，向大家讲明，我正式自愿将我的房屋（上海市新北区杨新苑小区62号楼1002室）分给我的儿子：南面两间产权为顾宇所有、北面两间产权为顾飞所有，一间偏卧和客厅顾宇和顾飞各有一半产权。上述房屋产权归属以此据为准。

确权人：母亲王华（按指印）

2016年5月2日

顾宇、顾飞、顾佳、顾云对母亲王华的房屋确权，一致同意。

确权时在场子女：

顾宇、顾飞、顾佳、顾云（四人分别签名）

2016年5月2日

## 证据7

# 房屋租赁合同

甲方：顾飞 身份证号：457823197503020512

乙方：陈升 身份证号：450481197804234432

根据国家对房屋管理的有关规定，为了明确甲方与乙方的权利、义务关系，遵循平等、自愿、有偿和协商一致的原则，达成如下协议：

1、甲方将坐落于江海市新北区杨新苑小区 62 号楼 1002 室房屋出租给乙方使用，乙方在租赁期间不得在承租房内从事淫秽、吸毒、赌博等违反国家有关法律、法规的活动，如果发生和发现以上违法事项，甲方有权终止协议，且不承担任何责任。

2、租赁期限为 3 年，自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止。房租自房屋租赁之日起计算，年租金总额为：6 万元。乙方应于每年 1 月 1 日支付。

3、乙方未经甲方同意，不得私自将租赁房屋的全部或部分转租，或用其他变相租房方式与他人使用房屋，否则，甲方有权解除合同、收回房屋，并向乙方加收一个月的租赁违约金，租赁期间房屋使用若有变故，甲乙双方应提前一个月说明或协商解决。

4、房屋因正常使用损坏，甲方负责修复，因乙方使用不当损坏，由乙方负责修复，因不可抗力因素损坏导致租赁目的无法实现，本合同自然终止，互不承担任何责任，消耗物品由乙方自行解决。

5、房屋在租赁期间所产生的所有使用费用，由乙方承担，自签字之日起生效。

6、本合同自签字之日起生效，合同一式两份，甲乙双方各执一份，本合同未尽事宜或特殊情况双方应协商解决。

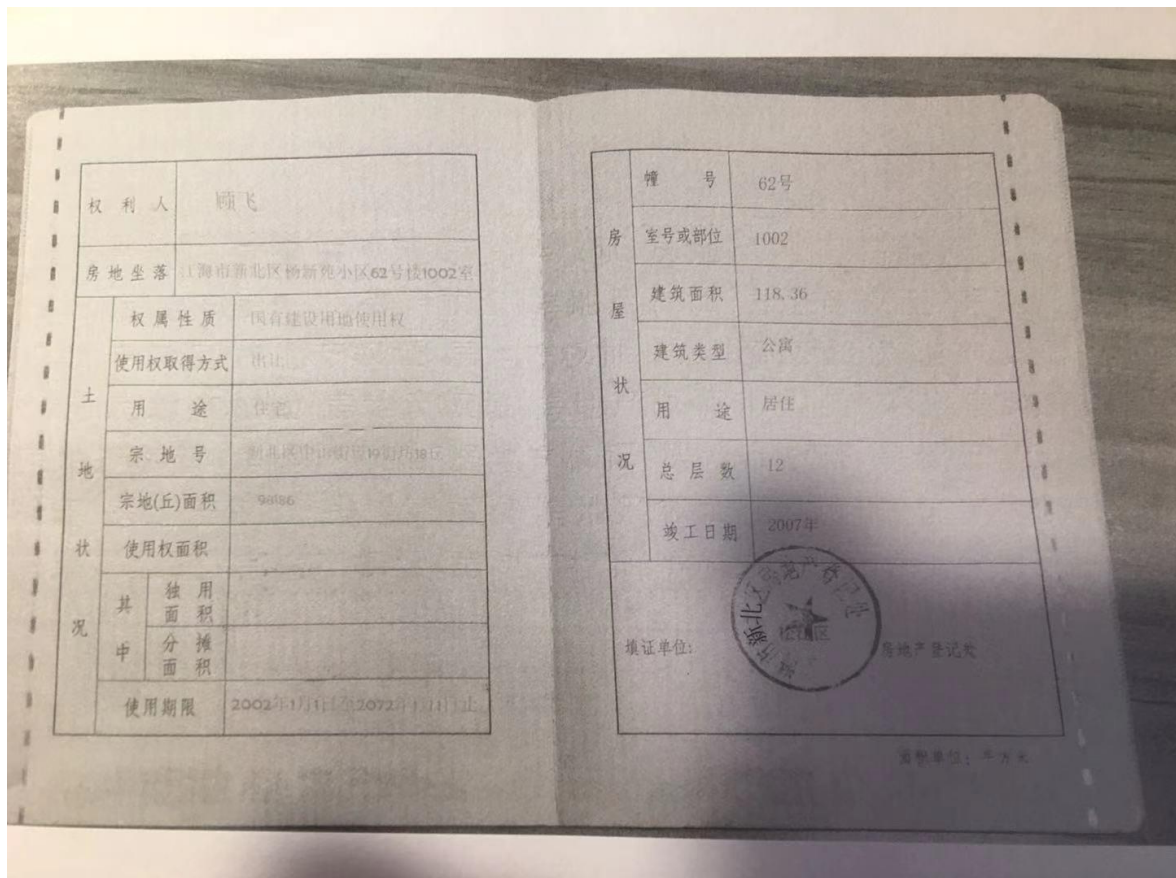
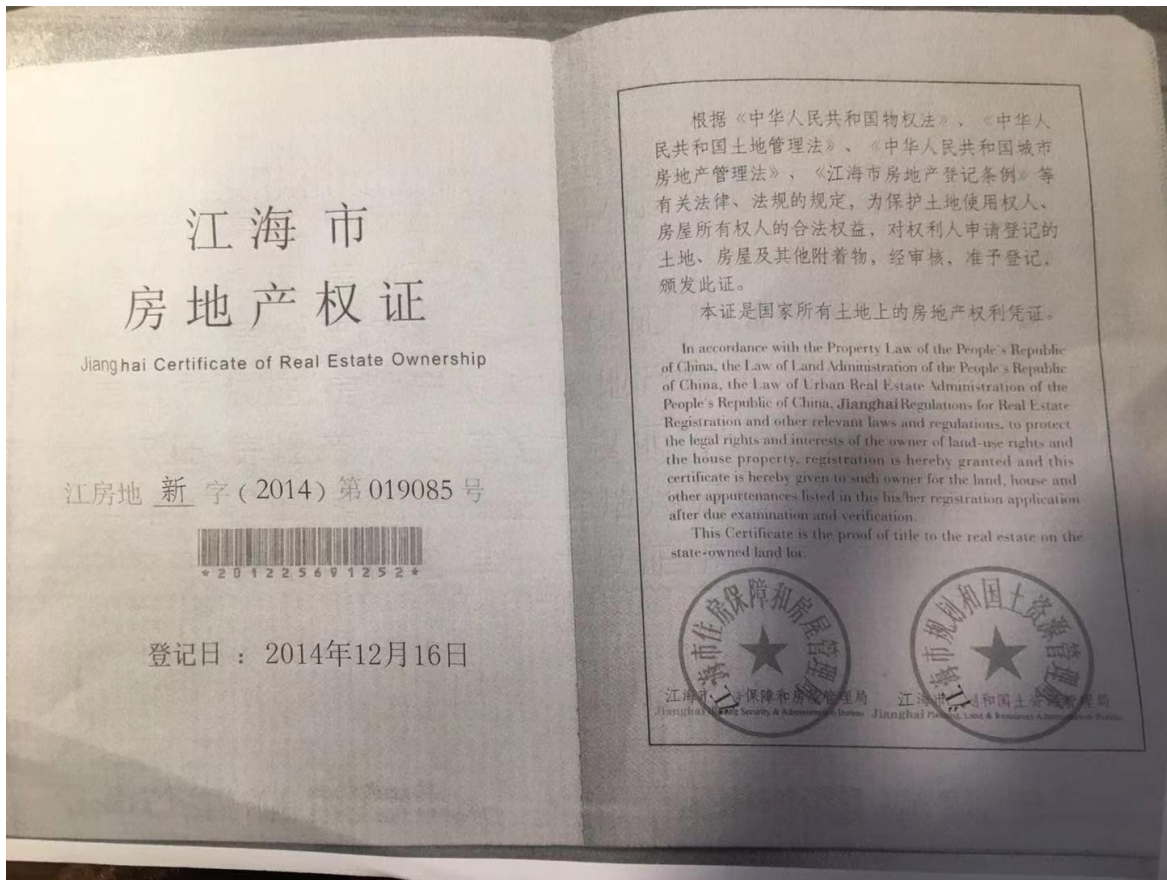
（以下无正文）

甲方：顾飞（签字）

乙方：陈升（签字）

时间：2018年1月1日

# 证据8



## 庭审笔录

时 间：2020年8月25日下午2：00—4：30

地 点：院本部第八法庭

是否公开审理：公开 旁听人数：5

审 判 员：孙明译

书 记 员：罗旭延

书：现在宣布法庭纪律。

全体人员在庭审活动中应当服从审判长的指挥，尊重司法礼仪，遵守法庭纪律，不得实施下列行为：

- （一）鼓掌、喧哗；
- （二）吸烟、进食；
- （三）拨打或接听电话；
- （四）对庭审活动进行录音、录像、拍照或使用移动通信工具等传播庭审活动；
- （五）其他危害法庭安全或妨害法庭秩序的行为。

诉讼参与人发言或提问，应当经审判长许可。

旁听人员不得进入审判活动区，不得随意站立、走动，不得发言和提问。

媒体记者经许可实施第一款第四项规定的行为，应当在指定的时间及区域进行，不得影响或干扰庭审活动。

审判长（员）宣布开庭审理（2020）江0229民初1396号一案。

记录如下：

核对当事人：

原告：顾宇，汉族，男，1976年7月20日，身份证号：457823197607203356；居住地：江海市新北区永业大厦C栋1301室。

委托诉讼代理人：李忠华律师，江海天信律师事务所律师。（特别授权）

被告一：顾飞，汉族，男，1975年3月2日，身份证号：457823197503020512；居住地：永东市五菱区丽美小区8号楼1006室。

委托诉讼代理人：丁晓天律师，江海大鹏律师事务所律师。（特别授权）

被告二：顾佳，汉族，女，1980年3月20日，身份证号：457823198003203312；居住



地：江海市新北区万元公寓3号楼1203室。

被告三：顾云，汉族，女，1983年4月27日，身份证号：457823198304278723；居住地：江海市新北区莱怡花园7号楼1302室。

审：江海市新北区法院今天公开开庭审理原告顾宇诉被告顾飞、顾佳、顾云分家析产纠纷一案，本案依法适用简易程序审理，由审判员孙明译独任审判，书记员罗旭延担任庭审记录。现告知双方的权利义务。根据《中华人民共和国民事诉讼法》等有关规定，民事诉讼的当事人在诉讼中法律地位平等、有权进行辩论、委托诉讼代理人、申请回避、撤回起诉、提起上诉、申请执行、查阅庭审材料等。同时必须依法行使诉讼权利，遵守诉讼程序，履行发生法律效力的判决、裁定。原、被告在诉讼中的权利义务是否清楚？对审判员、法官助理和书记员是否申请回避？

原告：清楚，不申请。

被1：清楚，不申请。

被2：清楚，不申请。

被3：清楚，不申请。

审：现在进行法庭调查，下面原告陈述诉讼请求及事实与理由。

原代：诉讼请求：一、请求判决坐落于江海市新北区杨新苑小区62号楼1002室归原告顾宇和被告顾飞各半所有；二、请求判决被告顾飞返还房屋租金的一半，即9万元；三、由被告承担原告的律师费。事实和理由同诉状。

审：请原告明确“各半所有”的准确意思。

原代：就是作为共有人享有系争房屋所有权50%的份额。

审：被告答辩。

被1代：不同意原告诉请。原告所述不实，本案系争房屋最初由原告顾宇和我共同买下，母亲王华不是房屋的买受人，后顾宇又将其在房屋中的份额卖给我，并且房屋的所有权只登记在我一个人名下，故该房屋的所有权应属于我一人所有。请求法院驳回原告的诉讼请求。

被2：我认为杨新苑小区62号楼1002室应属于顾宇和顾飞共有，顾飞应该把这几年收的租金分一半给顾宇，但原告的律师费我不应该承担。

被3：同意被2的意见。

审：根据法律规定，当事人对自己的主张有举证的义务，下面由原告进行举证。

原代：证据1、落款时间为2012年2月2日的《房屋买卖合同》（出卖人马玲；买受人顾

宇、顾飞)；证据2、案外人马玲自顾宇处收到购房款30万的收条；证据3、案外人马玲自王华处收到购房款40万元的收条。以上三份证据用以证明，2012年2月2日的房屋买卖合同真实的买受人是顾宇和王华，顾飞并未出资购买。证据4、《份额转让协议》(注明原告顾宇自母亲王华处收到转让款32万元)，以证明顾宇的份额实际上转让给了母亲王华，而非转让给了顾飞。证据5、落款日期为2014年12月16日的《房屋买卖合同》(出卖人马玲；买受人顾飞)，以证明为何房屋只登记在顾飞一个人名下。

审：2012年那份《房屋买卖合同》履行完毕了没有？

原代：购房款已经付清，房屋也已经交付使用，但一直没有过户。

审：为什么没有过户？

原：因为这个房屋的买卖是我母亲王华出面的，她跟卖家是多年的老街坊，所以买下后并未急着去过户。后来又因为我要把自己的份额卖掉，所以就想着，不如等我把份额卖了，直接过到一个人名下比较方便。

审：你说的“一个人”是谁？

原：就是顾飞。我一开始是打算卖给他的，但他还是说在外地工作，用不着这个房子，不愿意购买。于是我就把房屋的份额转让给了我的母亲王华，但母亲考虑到将来这个房子还是要给我们两个儿子的，所以就没有登在她自己名下，而是登在了顾飞一个人名下。

审：2014年的《房屋买卖合同》是怎么回事？

原：就是刚才说的原因，母亲又去找了当时的卖家，让她重新跟顾飞签一个合同，这样就可以把房屋登记在顾飞一个人名下了。

审：这份合同里面的购房款重新付了吗？

原：没有另外付购房款。等于是把前面那份合同作废了，前面那份合同里付的购房款算是付2014年这份合同的钱，反正价格也没有变动，就是把两个购房人改成了一个。

审：卖家没有意见？

原：卖家和我母亲是老熟人，反正也是我们家里的事情，没有说什么，她挺帮忙的。

审：原告继续举证。

原代：证据6、2016年5月2日《房屋确权书》，母亲王华当着所有孩子的面，把系争房屋分给了顾宇和顾飞，上面有母亲王华按指印，原被告四人签名。该证据用以证明，原被告均认同系争房屋实际属于母亲王华所有，并在两个儿子间进行了分配。证据7、落款日期为2018年1月1日的《房屋租赁合同》，出租人为顾飞，以证明系争房屋被顾

飞出租，租金由其收取。证据8、登记日期为2014年12月16日的《房屋产权证》，这本产权证上记载的权利人是顾飞，但这个《房屋产权证》一直放在母亲王华处。

审：被告质证。

被1代：对于证据1无异议。对于证据2，这是顾宇和案外人之间的事，真实与否，我们无从判断。对于证据3，母亲王华支付的40万元，其中30万元是被1的钱，是被1交给母亲的。

审：你们有证据证明被1交给过王华30万用于买房吗？

被1代：这是母子间的事，把钱交给母亲去买房，也不会打收条啊，从最后将房屋登记到顾飞一个人名下，也可以证明顾飞是出了钱的。

审：这个到辩论环节再说。被告继续质证。

被1代：对于证据4无异议，该证据其实证明了，顾宇将其在系争房屋中的份额转让给了顾飞，而不是母亲王华，顾宇现在对于房屋不享有任何权利，唯一的权利人就是顾飞。对于证据5无异议，该证据说明顾飞才是唯一的、真正的买受人。对于证据6本身的真实性无异议，但这是为了迎合患有老年痴呆症的母亲王华而签的，并不代表被1的真实意思。

审：王华患有老年痴呆症有证据提供吗？

被1代：家人和邻居都知道，从2015年开始就记性很差，一句话能说十多遍，经常连孙子都认不出来。

审：有就诊记录或者鉴定报告吗？

被1代：这个没有。

审：被告继续质证。

被1代：对于证据7和证据8没有异议。而且，证据8恰恰说明了房屋的所有权是被1顾飞一个人的。

审：被2质证。

被2：对这些证据没有异议。

审：被3质证。

被3：对这些证据没有异议。

审：被2、被3，《房屋确权书》上的字都是你们自己签的吗？

被2：是的。

被3：是的。

审：被告举证。

被1代：无。

被2：无。

被3：无。

审：原被告是否有补充？

原代：没有。

被1：没有。

被2：没有。

被3：没有。

审：法庭调查结束，下面进行法庭辩论，由原告发表辩论意见。

原代：从本案事实来看，被1不能证明其为系争房屋的购买支付过价款。杨新苑小区62号楼1002室房屋最初由原告和母亲王华出资购买，此后原告又将自己的份额转让给母亲王华。虽然房屋登记在被告顾飞名下，但母亲王华和顾飞之间并不存在买卖、赠与等让渡权利的合意，顾飞并不能因此取得所有权。2016年5月2日，母亲召开家庭会议，并立下《房屋确权书》，该确权书应被认定为遗嘱，故在母亲王华去世后，系争房屋应由顾宇和顾飞继承。进而，顾飞将该房屋出租所得的租金亦属顾宇和顾飞共有，顾飞应将其中一半的租金向原告进行支付。

审：被1发表辩论意见。

被1代：1、房屋所有权的归属应该根据登记确定，现房屋登记在顾飞名下，且不存在任何登记错误的情形，故系争房屋属于顾飞一人所有，而非共有。2、最初购房时，顾飞也支付了30万元，否则母亲王华不会将房屋的所有权登记在顾飞一个人名下。退一步说，即使认为顾飞没有支付30万元，母亲王华最终决定将房屋登记在顾飞一个人名下的行为，也可以视为母亲对于顾飞的赠与，该赠与随着登记完成而实现了物权变动。3、《房屋确权书》的订立完全是为了迎合老年痴呆的母亲，没有法律上的拘束力。而且，假如真如原告所言，该《房屋确权书》构成遗嘱，该代书遗嘱也会因为没有合格的见证人而无效，因为当时只有母亲王华和原被告四个子女在场。综上，系争房屋属于顾飞一人所有，原告的诉请不成立。

审：被2发表辩论意见。

被2：这个房屋的购买，从一开始就是母亲在操办，据我所知，最初的40万和后来付给原告的32万都是母亲王华自己的钱，而且这个房子一直是母亲一个人在使用，所以

这就应该是母亲的房子，《房屋确权书》也说得很清楚，顾宇和顾飞一人一半，所以这应该是他们两个人共有的房子。

审：被3发表辩论意见。

被3：同意被2的意见。

审：法庭辩论结束。根据法律规定，当事人有对本案进行最后陈述的权利。原告，你的最后陈述意见是什么？

原代：坚持诉请。

审：被1，你最后陈述的意见是什么？

被1：请求驳回原告的诉讼请求。

审：被2，你最后陈述的意见是什么？

被2：原告的律师费我不承担，别的都同意原告的意见。最好能够协商解决。

审：被3，你最后陈述的意见是什么？

被3：跟被2一样。

审：征询双方当事人意见，是否同意在法庭的主持下调解？

原：一定要分割房屋。

被1代：我们考虑一下尽快答复。

被2：愿意调解。

被3：愿意调解。

审：今天庭审到此。休庭后将组织双方进行调解。当事人可以在庭后自行进行和解，如达成一致意见，可将达成的和解协议告知本院。本院将根据双方达成的和解意见制作调解书。如调解不成，本院将依法判决。如本院择期依法作出判决，双方能否确认法律文书的送达方式？

原代：根据送达地址确认书上确认的地址直接送达或邮寄。

被1代：根据送达地址确认书上确认的地址直接送达或邮寄。

被2：根据送达地址确认书上确认的地址直接送达或邮寄。

被3：根据送达地址确认书上确认的地址直接送达或邮寄。

审：征询双方当事人意见：如本案在简易程序期满后尚未审结，是否同意延长审限两个月，继续适用简易程序？

原代：同意。申请庭外和解两个月，和解期间不计入审限。

被1代：同意。申请庭外和解两个月，和解期间不计入审限。

被2：同意。申请庭外和解两个月，和解期间不计入审限。

被3：同意。申请庭外和解两个月，和解期间不计入审限。

审：休庭。双方阅看上述笔录，确认无误后，请签名认可。如有遗漏或差错，可以请求补正。休庭。

当事人：签名（略）

审判员：签名（略）

书记员：签名（略）