

# 妻子过世后因房引纠纷

法援故事



包先生的对象比他大5岁,是离异带着儿子的单身妈妈。当时虽然遭到周围亲朋好友的反对,但最终两人还是领了结婚证,婚后生活羡煞旁人,夫妻俩一直恩爱有加。婚后不久,包先生妻子娘家拆迁,他们一家三口再加上妻子的父

母分得了一套公房,承租人本来是包先生的岳父,岳父过世后,岳母变更为了承租人,岳母过世后,征得继子的同意,妻子变更为承租人。一年前,妻子因病过世后,包先生通过正常的程序,变更为了承租人。继子知道此事后,非常不满,将包先生和物业公司作为被告告上法庭,要求确认两被告间承租人变更手续无效,理由是未征得他的同意。事实上,继子结婚后,女方家的老房子会动迁,他就将户口迁到了女方家里。

几年后,听说女方家里的老房子真的动迁了,继子一家三口分了

一套公房,后来他们出钱把这套公房购买为产权房,产权登记在女方名下。几年前,继子又买了一套商品房,包先生和妻子还出了一些钱。继子在结婚后就搬出了打官司的这套公房,妻子过世后,这套公房一直是包先生一个人住,包先生申请变更为承租人时,户口也只有包先生一个人。庭审中,物业公司称他们是完全按照相关文件政策变更承租人的。

公民的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。民事活动必须遵守法律,法律没有规

定的,应当遵守国家政策。上海市房屋租赁相关政策规定,居住房屋承租人死亡的,其生前共同居住人可以继续履行租赁合同。公有居住房屋承租人死亡的,其生前的共同居住人在该承租房屋处有本市常住户口的,可以继续履行租赁合同;其生前的共同居住人在该承租房屋处无本市常住户口或者其生前无共同居住人的,其生前有本市常住户口的配偶和直系亲属可以继续履行租赁合同。本案中,继子的户籍于其结婚后迁出该房屋。包先生在申请变更租赁户名时,该房屋内户籍仅有包

先生一人,且包先生一直居住在该房屋处。包先生作为原承租人妻子的配偶,符合可以继续履行租赁合同条件,物业公司按照相关文件政策规定变更承租人,符合法律规定。

法院采纳了我方的观点,判决驳回了继子的诉讼请求。

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

来找我调解的岳先生遇到了棘手的问题。儿子对他和现任妻子的态度一直很差,已经近7年没叫过他爸爸。岳先生向我求助,希望能帮他劝劝儿子,改善父子关系。

岳先生是从上海到云南插队落户的知青,在云南结婚生子。妻子产后患了精神疾病,智商如同五六岁的孩童。儿子很懂事,从不嫌弃低智商的母亲,与父亲一起照料母亲,对母亲有着很深的感情。然而,儿子17岁那年,母亲突然在上海走失了,至今都没有消息,这让儿子痛苦不已。母亲走失没多久后,父亲与家中的保姆住在了一起。

岳先生告诉我,保姆数年前从老家到上海从事家政服务,原本一直在岳先生家照顾母亲,他是在妻子失踪多年后办了相关手续,才与保姆领取了结婚证。

说起这几十年的生活,岳先生潸然泪下。儿子也承认父亲对家庭很负责,是他心目中的好父亲,平时既要照顾母亲,又要照料自己,加上生病的奶奶,确实十分辛苦。但令他不满的是,自从保姆“升级”为继母后,家庭成员的关系就不一样了。尤其是母亲失踪后,父亲很快就和保姆生活到一起的举动,让儿子很不舒服,因此做了不少过分的行为。其实可能是父亲把过多的精力放在生病的妻子身上,缺失的家教让儿子成为问题孩子,高中没毕业就辍学,也不愿意好好工作,成天沉迷于网络。家中的经济大权由继母掌控,没钱上网的儿子就偷继母的钱,如此行为自然引起继母的不满,从而爆发争执。

而继母之间的矛盾,远没有那么简单。第一,岳先生再婚时没有征求过儿子的意见,仅仅询问了母亲的意见,儿子认为父亲不尊重他。第二,儿子觉得保姆角色转变后,态度来了个180度的大转变,专横跋扈,气势凌人,家里大大小小的事情都由她说了算,性格懦弱的父亲在家里根本就没有地位。第三,父亲婚后买了两套小房子,将继母的名字加到了房产证上。担心父亲利益会受到损害的儿子,要求将他的名字也加上,却遭到了父亲的反对,这样儿子对父亲的怨恨更加深了。

我很同情岳先生的遭遇,他在云南生活那么艰苦的条件下依旧对妻儿不离不弃,在妻子走失后还到处奔波寻找。现在之所以儿子与他反目成仇,关键就在于他娶了继母后,没及时处理好家庭各方面的关系。如果设身处地地想想儿子当时的心情,母亲刚不见,父亲就和其他女人住在一

起,他当然无法接受。因为儿子至今认为活要见人死要见尸,盼望母亲有一天会回来,所以岳先生应当体谅。

我让儿子想想,如果他能和继母相处好,家庭会很和谐,继母对这个家挺尽心,儿子应该要接受现实;与继母僵持,受伤害最大的是父亲,不叫“爸爸”的做法太过分了。儿子应该将自己的担心告诉父亲,在继母入户口前签下协议,以确保双方利益。同时儿子也应找一份自食其力的工作。

我建议他们签个协议,将房产进行约定,一方面要求他们夫妻之间互相照顾,不离不弃,另一方面也要求儿子孝敬父母,包括继母。岳先生和儿子、继母都接受了我的建议。这时,继母反映岳先生常在夜里流泪,自责没能让孩子过上更好的生活。儿子显然是被触动了,低下头红了眼眶。趁着这一家人的关系缓解之时,我让儿子叫岳先生一声“爸爸”,随着儿子的一声“爸爸”,岳先生主动上前搂住儿子,两人都流下了眼泪。

人民调解员 笪碣

【律师点评】

原本近7年没叫过“爸爸”的儿子,在人民调解员的调解下,叫了岳先生一声“爸爸”,让原本势如水火的两父子重归于好,这真是皆大欢喜的结局。希望今后,父亲、继母和儿子能处理好彼此间的关系,一家人和睦睦。

本次提到一个名词,就是“失踪”。公民下落不明满二年的,利害关系人可以向人民法院申请宣告他为失踪人。公民下落不明满二年,利害关系人申请宣告其失踪的,向下落不明人住所地基层人民法院提出。申请书应当写明失踪的事实、时间和请求,并附有公安机关或者其他有关机关关于该公民下落不明的书面证明。

可见,宣告失踪案件,是指公民离开自己的住所或经常居住地,去向不明,杳无音讯,持续时间满二年的,利害关系人即可向法院提出申请,法院经调查属实后宣告该下落不明人为失踪人的案件。

公民在社会生活中必然同他人发生民事法律关系。公民长期失踪,既会使他本人的财产因无人照管而损坏、丢失,也会使他与别人的民事关系处于不稳定状态,这对于他的利害关系人,包括对债权人、债务人、配偶、子女、单位都是不利的。

另外,要说明的事,夫妻一方被宣告失踪的,如果离婚,应由另一方提出离婚诉讼,没有人失踪,自动离婚的说法。《婚姻法》明确规定,一方被宣告失踪,另一方提出离婚诉讼的,应准予离婚。

孙鸣民 律师

## 父母留下的房产该归谁?



律师手记

胡先生有两个哥哥,他们婚后相继离开了家。胡先生结婚后,仍与父母同住。后来与父母共同出资,把所住房买成了产权房,由于产权人只能写一个人,产权就登记在了父亲一人名下。母亲过世后,父亲长期由胡先生夫妇照顾。在与家人协商一致的情况下,父亲与胡先生夫妻向房地产交易中心申请已购房权利增加同住人,这套房屋的产权变更为父亲享有5%的份额,胡先生和妻子各享有47.5%的份额。

父亲过世后,胡先生的两位哥哥将胡先生和妻子告上法庭,认为这套房屋是父母的夫妻共同财产,父亲与胡先生及妻子在他们不知情的情况下将房屋的产权份额进行了分割,对此父亲属于

无权处分,而且父亲与胡先生及妻子间对房屋份额的分割协议侵害了他们的合法权益,因此要求依法继承这套房屋。

一审法院认定购买产权时,胡先生及妻子和母亲都是这套房屋的共同居住人,母亲在生前未主张其份额,那么母亲的产权份额归产权登记人所有。而胡先生及妻子是成年同住人,因此,他们两人应享有各四分之一的产权份额。父亲名下的产权份额属于父母的夫妻共同财产,其中四分之一是母亲的遗产。母亲生前未留遗嘱,遗产应归三兄弟共同继承。胡先生及妻子和父亲向房地产交易中心申请已购房权利增加同住人,约定胡先生及妻子和父亲享有各自份额的约定侵害了两位哥哥的权益,其中父亲处分属于两位哥哥的产权份额无效,对于父亲的份额,因父亲生前未留遗嘱,也按法定继承,判决该房

屋由三兄弟和胡先生的妻子按份额共有,并确认了四人的份额。

胡先生和妻子不服一审判决,找到我们提起上诉。庭审中,我们强调,办理产权变更时,房地产交易中心的工作人员对合法性进行了审核,并征得母亲的所有继承人的同意,两位哥哥对此是知情的。同时,在母亲生前未主张其份额的情况下,其产权份额不应只归于房屋产权登记人所有,而应归房屋产权事实上所有人所有,即父亲和胡先生及妻子。退一步,母亲享有的份额也只有六分之一,而非四分之一。

最终在二审法院的主持下,胡先生及妻子与两位哥哥达成了调解协议,房屋归胡先生所有,胡先生在一定期限内各给付两位哥哥一定金额的钱款,两位哥哥收到钱款后协助胡先生办理房屋的产权变更登记手续。

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“婚姻律师”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”)

## 征收利益该怎么分?

莫老伯和老伴一共育有几三女,最疼唯一的儿子。5年前,儿子查出来患有胃癌,坚持了4年不幸去世。

原本,儿子和儿媳、还有孙子是和莫老伯夫妇一起住在莫老伯承租的公房处。后来儿子生病,而这套公房煤卫合用,儿子一家三口又住在没有窗户的阁楼上,居住环境对于儿子的康复极为不利,为此,儿子一家三口就先在外租房居住。后来租借房屋的房东要出售房屋,儿媳为了能让儿子有一个好的居住环境,就从娘家借了一笔

钱,加上贷款买下了这套房屋,产权登记在一家三口名下。儿子过世后,儿媳逢年过节也会带着孙子来看老两口,莫老伯夫妇觉得很欣慰。

前段时间,莫老伯承租的公房被征收,莫老伯作为承租人,将与征收单位签订房屋征收补偿协议。但关于征收补偿利益怎么分,莫老伯和老伴犯了难。儿媳和孙子虽然人搬出去住了,但户口一直没有迁,其他地方也没有分过房子。三个女儿的户口是前几年陆续迁来的,她们其实就是想征收分

钱,当初单位都分过房子。知道征收的事,儿媳没来,三个女儿先来和他们老两口谈,意思是大哥已过世,就不要再给大嫂分钱了,房屋被征收的钱和安置房,家里人分一下就行了。莫老伯和老伴也不知道在法律上像家里的这种情况,应该怎么处理,于是就来上海市申房律师事务所咨询律师。

梁蔚飞律师提供了相应的法律意见。最后,梁蔚飞律师表示,若以后莫老伯夫妇有需要,将为他们提供免费法律服务。

本报记者 江跃中