

# 花心丈夫背着妻子偷偷卖房

法律援助故事



乔女士和丈夫结婚时，她是初婚，而丈夫那时已和前妻离婚多年，子女也都成年了。她和丈夫最初的那几年感情很好，乔女士当时觉得婚姻很幸福。

之后，先是乔女士公公婆婆的老房子拆迁，分给乔女士和丈夫一

笔钱，后来丈夫承租的公房也拆迁（征收），乔女士和丈夫都是安置对象，两人分了一套商品房和一定金额的动迁款。这套商品房虽说早已交房，但产权证还没有办下来。因为承租人是丈夫，所以当时产权登记在丈夫名下时，乔女士也没有在意，就由丈夫与房产开发商签订了商品房预售合同。本来家里条件一般的时候，夫妻俩恩爱有加，可如今拆迁了，不仅有了新房，而且手里有了钱，丈夫慢慢的就变了，先是经常以各种名义晚回家，后来竟然发展到夜不归宿。本来乔女士还相信丈夫

的各种说辞，后来邻居说好像看到丈夫和别的女人在一起，乔女士才有所察觉。每每和丈夫就这些事争吵时，丈夫总是说乔女士疑神疑鬼。但乔女士还是有自己的担心的，其他不怕，她最担心的就是丈夫背着她把拆迁分的商品房卖了。事实上，前段时间丈夫真是有了售房的举动，于是乔女士将丈夫告上法院，要求确认拆迁安置的配套商品房归乔女士和丈夫共同所有。

不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力。房屋产权登记在夫或妻一方名下，并

不必然认定为夫妻共有财产，且登记权利人可基于不动产登记公示效力进行相应交易，而未登记权利人的合法权利难以有效保障。因为作为未登记为权利人的夫或妻一方是有请求确认为共有权利人并办理权利登记的现实需求。

本案中，拆迁安置的商品房是乔女士和丈夫在婚姻关系存续期间取得的，两人均为拆迁安置对象，故属于夫妻共同财产，而现在乔女士的丈夫已与房产开发商签订商品房预售合同，且他在登记为权利人后可基于产权登记在其一人名下进行交

易，这样乔女士的合法权益就难以得到有效的保障，因此乔女士的要求确认拆迁安置的商品房归两人共同所有的诉讼请求应得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点，判决拆迁安置的商品房归乔女士和丈夫共同所有。

上海市申房律师事务所主任  
孙洪林 律师



## 你讲我评

章先生有兄弟姐妹4人，他排行老二，是上海知青，在浙江富阳生活。上世纪九十年代，父母住在上海一套六楼的公房里，由于行动不便就提出到章先生处养老。章先生自然十分乐意，把父母接到富阳家中，生活开支由他全包，父母在富阳居住了五年。

1999年，母亲去世，失去了老伴的父亲不愿独自住在富阳，要回上海。章先生就与兄弟姐妹共同出资（老大出资1.9万元，老二出资3万元，老三出资1万元，老四出资2万元）在杨浦区为父亲购置了一套一楼的一室户，因姐姐全权经办此事，所以房产证上只写了姐姐的名字，当时大家并没有意见。父母原来居住的租赁房，则由老四用父亲的工龄买下，家人也没有异议。

去年3月，章先生的小姨子罹患癌症，由于难以承担高额的治疗费，便向姐夫求助。为了筹款，章先生向家人借钱，希望将父亲房子卖了大家按出资比例分割。姐姐第一个不愿意。章先生觉得姐姐不讲人情，很生气。其实章先生与兄弟姐妹的矛盾由来已久。当年母亲在富阳看到一处坟墓很喜欢，而那处墓地只有当地村民才能购买，为了帮母亲买到心仪的墓地，章先生四处托人，并向兄弟姐妹每人要了500元。当母亲落葬时，兄弟姐妹才意外得知，墓地的价格只需500元，大家大呼上当，后来就以上坟不方便为由，把母亲的墓迁回了上海，章先生心存不满，认为是姐姐从中挑拨。

不久，章先生为了儿子户口落沪的问题，又与家人大打出手。原来章先生从姐夫口中得知儿子的户口可以落沪上海，章先生退休后可以投靠儿子而落沪上海。喜不自禁的章先生在姐夫的陪同下，办妥了大部分手续，只差父亲住房的公证，因为该住房是兄弟姐妹共同出资购买的，而房产登记是姐姐。因此，章先生打电话给姐姐希望她帮忙，姐姐竟然不同意让侄子落户。章先生非常生气，写了“恐吓信”威胁姐姐。章先生又提出以原价3倍的价格买下房子，家人也没有达成一致意见，儿子的户口就此搁置，章先生对家人耿耿于怀。

其实，当初买房时，大家对房价还不那么敏感，随着房价的“高歌猛进”，兄弟姐妹对房子都有自己的想法。2004年5月，兄弟姐妹签订过一份家庭协议，约定等父亲百年后将此房出售，然后按照出资比例分配房款。

我分析不解决户口问题，以后可能产生“世仇”。我认为可以按照房子一半的比例，先把房子分掉，让章先

生付一半房款，解决户口问题，这样一来能让家人放心。等父亲百年之后，再让他付清全部房款。

章先生的姐姐担心一旦弟弟儿子的户口进来，章先生夫妻的户口也都能进来，她希望他们不要和父亲挤在一起。我告诉她这些都可以在协议中写清楚，不用担心。但我也提醒她，万一父亲很快过世，章先生可能一下子没法付清全部房款，我建议期限放在5年左右，让他在5年内付清房款。姐弟二人都同意了我的意见。同时，我劝章先生要控制情绪，不要伤兄弟姐妹的感情。

事后我了解到，经过调解章家兄弟姐妹已经签订了一份协议，在保证父亲永久居住的情况下，章先生的兄弟姐妹放弃了目前的高房价，以两年前的房价转让给章先生，也解决了他和儿子的户口问题。如此皆大欢喜的结局，令大家甚感欣慰。

上海市人大代表 柏万青

### 【律师点评】

如今，家庭成员间因房屋的处理和分配问题，引发的纠纷不在少数。在柏阿姨的调解下，最终的结果是好的，一家人不但就房屋的产权归属签订了协议书，而且也解决了章先生和他儿子的户口问题，这当然是个完美的结局。

这里我们来讲一下，家庭成员间的房屋产权登记、买卖或赠与等应注意的事项。首先提醒大家注意，对于产权房来说，产权证上登记的权利人，除非有特别的约定和情况下，通常即为该房屋的所有权人，他作为产权人依法享有占有、使用、收益和处分的权利。因此在家庭成员共同出资购房时，且产权只登记在一人名下时，相关权利义务的约定就显得尤为重要。若没有书面约定，仅有口头约定，且没有其它证据能够予以佐证的情况下，通常相关出资方想要主张自己的权利很困难。其次，就是提到的上述书面约定的内容。这个书面约定一定要

内容细化，且形式符合法律规定。家庭成员间经常会有代签字的行为出现，如一家之主的父亲会代子女和妻子签字，而之后又又会因为代签字而发生纠纷。避免此类矛盾发生最好的途径就是让每一个人都亲笔签字。当然对于未成年人，可由其父母作为法定监护人共同签订确认。最后，再讲一点就是不论是买卖或赠与，亦或者形式上操作手续与实质上内心真意的不同，建议都应当作出书面约定。有时候，可能这寥寥几笔的约定，就会避免一场家庭内部的纷争，维护家庭成员间的和谐。

孙鸣民 律师

## 多年前的拆迁 如今引发诉讼

### 律师手记

倪先生真没有想到，他儿子和老婆竟然把他告上了法庭，而且要分拆迁安置的房子。要说倪先生和妻子也是老夫老妻了，儿子都有了自己的小家庭，这次看到儿子和妻子起诉自己的材料，倪先生觉得心寒。

被拆迁的房子是农村宅基地上的房子，当年是倪先生一砖一瓦建起来的，为了造这个房子，给儿子一个好的居住环境，倪先生吃了多少苦，流了多少汗，儿子是不可能知道的。

当然，倪先生和妻子的关系一直不好，原本就打算离婚的两个人，因为儿子的出世，就不再提离婚的事。后来，儿子的婚事也办好了，老夫妻俩没有了后顾之忧，

不再会担心儿子受不了，就在法院的主持下调解离婚了。离婚时，因为房子有可能涉及到儿子的利益，法院没有处理。原来农村宅基地房子拆迁时，分了两套房子，后来儿子结婚，倪先生又出了首付，给儿子买了婚房。本来倪先生想着这两套房子，他和妻子离婚后，一人一套，等百年后都给儿子。但是妻子和儿子都不同意，他们认为，儿子在拆迁时是独生子女，是按两个人算，这样分得的两套房子中，有四分之一是倪先生，四分之一是妻子，另外一半是儿子的。而且他们还觉得，倪先生和妻子已经离婚了，以后的事说不准，倪先生一定会把房子留给儿子，还不如现在就算清楚。这就有了妻子和儿子将倪先生告上法庭的事，要求确认两套房子中妻子和倪先生享有四分之一份额，儿子享有二分之一份

额。

庭审中，针对倪先生妻子和儿子的诉讼请求，我们提出，被拆迁的房屋建造时儿子尚未成年，且建房的钱款是倪先生的婚前财产，故该房屋的来源与儿子无关；而妻子和儿子所谓的独生子女算两个人的安置政策并没有书面证据予以证明；同时，本次拆迁是保留私产权的拆迁，原拆原还，并非“数人头”。

最终在法院的主持下，儿子对诉讼一事向倪先生表达了歉意，倪先生考虑到儿媳现在已怀孕的现状，同意一套小面积的房子归儿子和妻子，另一套面积较大的房子归他和妻子按份共有，他拿大头，然后他和妻子将这套房出售，按产权份额取得售房款。希望倪先生在以后的日子里能幸福安康。

黄华明 律师

## 扫一扫，房产律师在线答疑

### 线上线下的法律

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。

法谭推出免费在线法律咨询后，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号“新民法谭”（微信号“xmft2013”）

## 万一儿子霸占房子怎么办

曾老伯和老伴虽说是再婚的，但也一起生活了二十多年，感情还不错。这些年，老伴对他照顾得很好，一日三餐都安排得妥妥当当，平日里生活上的事，都不用曾老伯操心。本来家里也没什么大事，可最近房子的事，打破了往日的平静。

原来，曾老伯和老伴现在住的房子是曾老伯单位分的公房，而且是当初分给曾老伯、前妻和儿子的，在和老伴结婚后，曾老伯和儿子一起出钱，把这套房子买成了产权房，用了曾老伯的工龄，产权证上写了儿子和曾老伯两个人的名字。房

子一直是曾老伯和老伴在住的，儿子的户口后来也迁走了。前段时间，因为老伴的女儿离婚了，户口没有地方迁，想把户口迁到曾老伯和老伴住的这套房子过渡一下。曾老伯对此是没有意见的。平日里老伴的这个女儿对他们老两口还算不错，逢年过节来看望他们不说，而且曾老伯和老伴如果身体不舒服，大多是这个女儿陪他们去看病，这让曾老伯很感动。可去了派出所后才知道，除了作为户主的曾老伯同意外，还要作为产权人之一的儿子同意。但当曾老伯和儿子说了这

件事后，儿子却说迁户口可以，但要让曾老伯把名字从产权证上去掉。户口迁不进就算了，看儿子这样说，曾老伯和老伴就怕如果曾老伯走在老伴前面，儿子很有可能就霸占房子，把老伴赶出去，这样曾老伯就来咨询律师，看看法律上有什么说法，怎么做才能维护他们老人的权益。

听了曾老伯的讲述后，连娜律师对他遇到的问题进行了法律分析，并提供了相应的法律意见。最后，连娜律师表示，若以后曾老伯有需要，将为他提供免费法律服务。

本报记者 江跃中