

# 买了五年的房何时才属于她

法律援助故事



五年前,佟女士通过中介,与上家余先生签订动迁房买卖合同,约定了房价,在交易限制期满后一个月内,双方办理房屋过户手续等内容。之后,佟女士如约向余先生支付房款,余先生也将房屋钥匙给了佟女士。佟女士将房屋装修后,与家人

一起入住。佟女士买的是动迁安置房,要达一定年限才能办理产权过户手续。两年多后,佟女士发函给余先生,要求配合办理产权过户手续。但当时,房子还不符合过户条件。

又过了两年多,佟女士和余先生网签了《上海市房地产买卖合同》,内容和之前签订的动迁房买卖合同一致。之后,佟女士和余先生一起去交易中心办理产权过户手续。但工作人员说佟女士名下有一套房,属限购对象,不能办理。佟女士和未婚夫商量马上结婚,订立婚前财产协议。佟女士不再属限购对象。

可余先生认为双方签订的合同已无法继续履行,且责任在佟女士。佟女士将余先生告上法庭,要求继续履行双方签订的合同,余先生配合办理产权过户手续。余先生提起反诉,要求解除双方签订的动迁房买卖合同和《上海市房地产买卖合同》。

佟女士和余先生签订的动迁房买卖合同及《上海市房地产买卖合同》系双方真实意思表示,内容不违反法律规定,应为合法有效,双方均应按合同约定履行义务。根据合同约定,余先生仅在佟女士逾期付款及故意迟延或不予过户情况下,才

享有解除合同权利,并应履行书面通知义务。因佟女士原因未能办理房屋过户手续,不属于合同约定的余先生所享有的单方解除合同的情况,即余先生不享有合同约定的解除权。虽合同约定双方办理房屋过户手续的期限前,根据上海调控的相关政策,佟女士当时属于限购人员,上述约定不能如期履行,但在之后,佟女士与他人结婚,佟女士购买房屋的限制情形消除,双方的合同可以继续履行。而且在此过程中,余先生从未以佟女士迟延履行主要债务及不能实现合同目的等理由向佟

女士提出解除合同的要求。余先生在合同能够履行的情况下要求解除合同,不符合《合同法》的相关规定。

法院采纳了我方的观点,判决支持原告佟女士的诉讼请求,驳回被告(反诉原告)余先生的反诉请求。

上海市申房律师事务所主任  
孙洪林 律师



## 你讲我评

小董和小莉的婚事是双方母亲牵的线。因是父母之命,两个人谈不上有感情,况且还都是长不大的“妈宝”,就给这桩婚事埋下了隐患。小董本想简单办个婚事算了,怎奈小莉家不依,一定要把婚事办得像模像样。小董的家境不怎么样,只能打肿脸充胖子,向亲戚朋友借钱办婚事。

小莉对母亲的话从来都是言听计从,还没度蜜月,母亲提出一定要在小董的房产证上加名字,不加就不结婚。房子是小董父母出资买的,二老不同意,但答应生了孩子后再加名字。岳母对此很不爽,在以后的日子里经常无端找茬,搞得小夫妻俩也常闹矛盾。

小莉怀孕后,因一次与小董拌嘴赌气,回到了娘家,一直到住院生产。一天,小董接岳母电话,告知小莉已住院生孩子,让他带一万元钱来医院。但小董的母亲嫌儿媳久住娘家,对婆家不尊,拒绝出钱。小董无奈只身一人前往医院,岳母见女婿空手而来,劈脸一顿臭骂,这时小莉已生下一男婴。小董快快跑回家告诉母亲,这时母亲才急忙拿来一万元,陪同儿子一起赶到医院。谁知两亲家见面就吵,一语不合竟当着小夫妻的面打起来,直到警察来了劝开她们。从此,小莉把孩子带回娘家,再没回婆家。

尽管妻子和儿子在娘家住,小董还是尽到丈夫的义务。奶粉、衣服、日用品都会按时送去,但岳母就是不许亲家去探望孙子。小董还有一个年过九旬的奶奶,听说生了重孙,高兴得合不拢嘴,老人日夜想见重孙的面,但那时还没微信,小董也没法让奶奶看重孙的模样。随着孩子长大,两家矛盾越来越深,小董与母亲找到我,让我劝劝岳母,两家和睦生活。

听完了他们的诉说,我分析两家矛盾发展到这地步,双方都有问题,主要是恶语伤人、不肯吃亏。就拿儿媳生孩子的事来说,我批评婆婆,不管过去双方有什么意见,但儿媳生的是你的孙子,本来可借此机会缓和矛盾,没想到反而激化。

当着他们的面,我跟岳母通了电话,起初电话那头岳母对亲家找我很反感,我告诉她,正因为他们愿意解决矛盾才找我。我问她当初是双方母亲确定的婚事,现在亲家怎么会成了仇家?岳母在电话里滔滔不绝地诉说亲家的种种不是。我劝她,过去的事就让它过去了,何况小夫妻的感情还是可以的,你们大人就不要过多地管他们的事。岳母最闹心的是亲家说话不算数,讲好把自己女儿的名字加到

房产证上,至今不兑现,女儿对婚姻缺乏安全感。我告诉她,婚姻是靠情感维系而不是靠房产证。见岳母语气缓和很多,我提出让小莉把孩子抱给老奶奶看,以解九旬老人思重孙之情,岳母答应了,我让婆婆趁热打铁立即赶到亲家家里。过几天,小董打来感谢电话,母亲见了岳母主动赔礼道歉,两家终于摒弃前嫌握手言和了。

人民调解员 青云

### 【律师点评】

结婚是两人的事,更是两个家庭的事。从本次纠纷看,两个小青年幸福的婚姻生活,变成了两个家庭的较量,结果可想而知。矛盾升级后,爷爷奶奶竟见不到孙子。调解员的调解可谓是一针见血地看到了问题的所在,让两家人重归于好。

这里我们来谈一下纠纷中提到的房产证上加名字的法律知识。产权证上加名字时,两家人兴高采烈;小夫妻发生矛盾,要离婚时,两家人则争得面红耳赤、你死我活。有些人会认为,这房子的钱全部是我们家里出的,房子也是在结婚前买的,凭什么加了名字就有份额,就能分钱呢?《物权法》规定,不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。也就是说一般情况下,产权证上登记的产权人当然对该房屋享有权利。

在现实生活中,在双方登记结婚前,由一方出资(特别是男方)购买婚房,然后产权证上登记的权利人为两个人的现象非常普遍。在上海市审判实践中,根据物权公示和公平原则,通常夫妻一方婚前出资购置房屋,权利登记在双方名下,为夫妻双方共有财产。如未约定按份共有,可认定共同共有,但在离婚分割该房产时,出资一方可适当多分。也就是说不管一方是否出资,只要其登记为产权人之一的,那就可享相应的份额。

上面提到了一个共有的概念,不动产或者动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。关于共有财产分割原则,共有人约定不得分割共有的不动产或者动产,以维持共有关系的,应当按照约定,但共有人有重大理由需要分割的,可以请求分割;没有约定或者约定不明确的,按份共有人可以随时请求分割,共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割对其他共有人造成损害的,应当给予赔偿。请大家牢记,加名需谨慎,过户有风险。

杨晔 律师

# 姐姐不配合遗产继承怎么办

## 律师手记

刘先生是家中老么,从小最受父母疼爱,不仅学习好,而且情商高,如今也算是事业有成、家庭美满。刘先生也是个孝子,父母的事几乎都是他在操心。

多年前,家里老宅拆迁,分了两套房,一套父母住,另一套是刘先生和妻子住。拆迁时,刘先生二姐的户口也在老宅中,房子分好后,二姐就将户口迁到了丈夫家,后来丈夫家也拆迁,二姐又分了一套。父母住的那套房,后来由父母出钱买成了产权房,产权登记在父亲一人名下。刘先生和妻子住的那套房,由他们夫妻出钱,也买成了产权房,产权登记在刘先生一人名下。家里人都知道这两套房的事,哥哥姐姐们也从没提出过意见。

前几年,父母相继生病住院,

里里外外都是刘先生在忙。后来两位老人去世,办完父母丧事后,家里人坐在一起谈了父母遗产继承的事。刘先生没其他要求,提出所有遗产平均分就行。除了二姐,其他哥哥姐姐也都同意。这个二姐,本来生活过得很好,可她为了高收益,投资买了P2P,结果被骗了,连本金都没拿回。所以二姐就提出,要分父母的遗产可以,但当初她的户口也在老宅里,是另一套刘先生住的房子的安置对象,要分遗产,就要把这个事一起办了,给她一笔钱,要不然,她就不同意均分。

因为二姐不配合,刘先生要想继承父母的遗产,就只能通过诉讼来解决。刘先生找到我们作为他的代理人,依法向法院提起诉讼,要求继承父亲名下的房屋。

庭审中,我们提出,遗产是公民死亡时遗留的个人合法财产,包括公民的房屋、储蓄和生活用品等。本案中登记在父亲名下的

房屋属于父母的遗产,父母过世后,应依法进行继承。继承开始后,按照法定继承办理;有遗嘱的,按照遗嘱继承或者遗赠办理;有遗赠扶养协议的,按照协议办理。刘先生的父母生前未留遗嘱,也没有遗赠扶养协议,对于这套房屋,应按法定继承。现刘先生的祖父母与外祖父母早于刘先生的父母过世,该房屋应由刘先生和他的哥哥姐姐们继承。对于刘先生二姐提出的主张,并不属于对父母遗产的继承分割,不是本案处理的范围。而且二姐主张权利的房屋,已由刘先生通过合法途径购买为产权房,产权登记在刘先生一人名下,且二姐在他处已享受过拆迁安置,故二姐的主张本身也无法律和事实依据。

在法院的主持下,刘先生与他的哥哥姐姐们达成调解协议,父亲名下的房屋由刘先生和他的哥哥姐姐们均分,按份共有。

范晓杭 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“哥信箱”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”)

## 老人房产不给子女给外人,行吗?

彭阿婆的老伴十年前过世,之后她的生活可说是与悲伤、孤单相伴。其实彭阿婆有两子和一女,可就是她和老伴把孩子培养得太优秀,三个子女都是三个博士生不说,现在全部都在国外生活,每年能回来看看彭阿婆一次都算好的。当然三个孩子也不是说不管彭阿婆,他们会定期给彭阿婆的银行账户存入生活费。殊不知对于现在的彭阿婆来说,子女的陪伴才是最重要的。

有一次,彭阿婆独自回到

乡下老家散心,刚好有一个远房亲戚打算来上海打工,彭阿婆便邀请她去自己家里住。这个远房亲戚是个四十多岁的中年妇女,她在外面上班之余,还把彭阿婆照顾得无微不至。特别是彭阿婆生病时,她请假陪夜,让彭阿婆很感动,觉得这个亲戚比自己的子女还好。于是彭阿婆就想着让这个亲戚帮她养老送终,等百年后把自家的房子留给她。彭阿婆就想问问这个事该怎么处理最稳妥。

听了彭阿婆的讲述,白青听律师对她遇到的问题进行了法律分析。公民可以与扶养人签订遗赠扶养协议。按照协议,扶养人承担该公民生养死葬的义务,享有受遗赠的权利。但是要注意的是,夫妻在婚姻关系存续期间所得的共同所有的财产,除有约定的以外,如果分割遗产,应当先将共同所有的财产的一半分出为配偶所有,其余的为被继承人的遗产。因此,彭阿婆只能处分属于自己的房屋产权份额。

江跃中