

擅自处分共有财产应为无效

法律援助故事



多年前卫女士家老房拆迁,老房是公房,承租人是父亲。拆迁时,父亲与拆迁单位签订了《房屋拆迁安置协议》,分了两套安置房。拆迁单位的住房分配报批单上写着,父母、哥哥一家及卫女士的女儿是动迁分配对象。卫女士知道一套安置房是分给哥哥一家,另一套分给父

母和自己女儿。按当时的手续,拆迁单位的房屋产权赠予进户单上记载,根据动迁安置协议,其中一套房赠与父亲,共同居住人有父母和卫女士女儿共三人;房屋产权受赠人进户时应按规定向物业公司交纳有关费用,受赠人今后在办理产权登记时应向房地产管理部门交纳规定的税费。在安置房办理进户时,父亲因病过世了。这样,拆迁单位在房屋产权赠予进户单上将共同居住人改为了母亲和卫女士的女儿两人。之后,这套房屋产权登记在母亲一人名下。本来一大家子人相安无事,父亲过世后,卫女士只要有空就来看

母亲,帮她做家务。但前段时间,无意间卫女士发现这套房屋的产权证上母亲的名字变成了哥哥。原来,母亲与哥哥签订了《上海市房地产买卖合同》,约定了相关买卖事项,哥哥凭这份买卖合同取得了这套房的产权。

卫女士找哥哥理论,哥哥很坚定地说,这套房是母亲一个人的,她想给谁就给谁,同时也承认他并没按买卖合同约定的金额去付房款。哥哥还说这套房屋和卫女士没有关系,让她不要瞎胡搞。无奈之下,卫女士将母亲、哥哥告上法庭,要求确认哥哥与母亲签订的《上海市房地

产买卖合同》无效,哥哥配合将房屋产权恢复至母亲名下。

本案主要争议的内容为母亲与哥哥签订的《上海市房地产买卖合同》的效力问题。从房屋来源说,大家均确认房屋是老房子动迁安置所得。根据房屋产权赠予进户单的内容,房屋的产权赠予父亲,共同居住人为父亲、母亲和卫女士的女儿。虽然在这套房屋进户时,父亲已去世,但其享有的安置份额并不当然消失,而应由其继承人依法继承。因此,这套房屋登记权利人虽为母亲,但实际权利状态应为包括母亲在内的多人共同共有。卫女士作为父亲

的女儿,有权提起本案诉讼。母亲在未经所有共有人同意的情况下将房屋出售给哥哥,事后也未取得其他共有权人的追认,属擅自处分共有财产,应为无效。

法院采纳了我方的观点,判决支持了卫女士的诉讼请求(本案在上诉期内,判决尚未生效)。

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

因为两房隔一子,一家人对佳佳宠爱得不得了,从小就被惯得无法无天。他在学校读书时除了体育课,其他课门门亮红灯,初中没毕业就辍学在家,整天与一帮小混混在外吃喝玩乐,还每每充大佬抢着买单,回家就是要钱。此时,家人才意识到对佳佳的教育出了问题,但为时已晚。

眼看到了成家立业的年龄,大家想方设法帮佳佳找了份工作,可他工作不做,却迷上了赌博。赌输了,不是向家人要钱,就是透支信用卡,发展到最后竟借高利贷赌博。父母一开始还帮他还钱,怎奈父母也是靠退休金过日子,哪有多余的钱给他补窟窿,有时逼急了只好四处举债。亲属见这是个无底洞,也不再借钱给他父母。后来父母看佳佳屡教不改,就停止了对他的经济支持,可他仍不思悔改。前两年,佳佳信用卡透支了还不上,父母不肯帮他还,他被判刑一年半。可牢狱生活并没有让佳佳改过自新,反而对父母怀恨在心,认为是父母不肯帮忙,才导致自己坐牢的。出狱后,他又开始诈骗,骗了人家8万块,又让父母帮着还,说如果不还清,就只能再坐牢。父母一一对这个儿子已彻底死心,二来实在没这个经济能力,所以又拒绝了。佳佳不是闹就是撒泼,父母被逼没办法,带着他找到我。

我问佳佳要父母还债的理由是什么?他竟大言不惭地说,自己是父母的儿子,儿子有困难,父母应该帮忙解决,还抱怨之前就是因为父母不肯帮忙,害自己坐了牢。听完他的话我简直气炸了,对法律无知到这个地步还真少见,看来他这么多年是生活在法律真空地带。我告诉他:你从小备受父母宠爱,认为向父母索要财物是天经地义,父母不给,还觉得是父母不对,所以埋怨父母、恨父母。你有没有想过靠自己的能力赚钱呢?有没有想过成年之后该给父母钱,而不是向父母要钱呢?子女都有赡养父母的义务,你以后拿什么来赡养父母?佳佳被我问得无话好说。我再问他,父母把你养这么大,你就这样去回报父母吗?佳佳无语,低下了头。我给他指出两条路,一是你父母没有责任帮你还钱,至于那笔债,可以商量的话,先跟对方签份还债计划,找一份工作,好好挣钱养活自己和还债。二是你如果继续我行我素,迟早有一天可能还会坐牢。

看着一旁毫无表情的父母,真是

又好气又可怜。儿子实在太不像话了,但他是怎么到了这种地步呢?其实还是让父母给惯坏的。父母缺乏原则地宠爱,感恩教育和情商教育的缺失,造成了儿子的自私自利、不负责任,才会有今天这样的局面。我劝他们:老人要有尊严,现在年事渐高,靠这个儿子是靠不住的,那些养老钱再也不能让儿子挥霍,应该留着养老。两位老人点头称是。儿子见在我这里捞不到什么,便快快随父母离开。

这看似家庭悲剧,实际上更是教育的悲剧,值得我们好好反思。父母打小就没教过佳佳社会责任、家庭责任,他也就没有相应的责任感和动力。但愿佳佳早日醒悟,改过自新。

人民调解员 青云

【律师点评】

关于子女教育的问题,每个家长都有自己不同的见解。有人说,父母是这个世界上唯一不需要任何培训考核就可以上岗的职业。佳佳的现状和父母有很大的关系,成了父母教育的失败品。但他作为成年人,也应该对自己的行为负责,对自己的将来负责。

这里我们来谈一下与债务有关的法律知识。先说一下“父债子还”,从字面上来理解,是指父亲生前的债务,由子女负责偿还,当然也可指父辈的过错累及子女。但从法律上来说,对父亲的债务,子女不一定有偿还的义务。《继承法》规定,继承遗产应当清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务,缴纳税款和清偿债务以他的遗产实际价值为限。超过遗产实际价值部分,继承人自愿偿还的不在此限。继承人放弃继承的,对被继承人依法应当缴纳的税款和债务可以不负偿还责任。也就是说,如果子女继承了父亲的遗产,那么在子女继承遗产的范围内,应当清偿父亲的债务。如子女放弃继承的,或者超过所继承父亲遗产范围外的部分债务,子女不用“父债子还”。

“子债父还”的问题,除去上面提到的继承外,还有就是子女如果是未成年人的,无民事行为能力人、限制民事行为能力人造成他人损害的,由监护人承担侵权责任。监护人尽到监护责任的,可以减轻其侵权责任。有财产的无民事行为能力人、限制民事行为能力人造成他人损害的,从本人财产中支付赔偿费用。不足部分,由监护人赔偿。而本次纠纷中佳佳作为有完全民事行为能力的成年人,对于他的债务,父母是没有偿还义务的。

李靖 律师



律师手记

魏先生是家里的小儿子,有一哥哥和一姐姐。哥哥、姐姐住的离父母都比较远,而魏先生家的房子和父母的房子都在同一个小区,所以平时父母有什么事,都是魏先生忙上忙下,哥哥、姐姐只是在过节时,才会来看父母,一起在家里吃个饭。但真有事,他们是帮不上忙的,特别是有一次父亲突发疾病,亏得魏先生及时送医院,才得以康复。

父亲出院后,有一天将魏先生叫到身边,和他说,与母亲商量后,决定将家里的房子直接给魏先生,由魏先生为他们养老送终。父亲还提出来,不要把房子给了他,魏先生就翘膀硬了,把老两口赶出去,老人希望能保证他们对这套房屋有永久居住权。魏先生当然是连连承诺,自己肯定不会

这样做的,让父母放一百个心。

之后,父母和魏先生一起去了公证处,在公证员面前签订了一份赠与协议书。内容为,父母将他们名下的产权房赠与儿子魏先生,魏先生接受赠与,并保证父母在这套房屋内的终生居住权。

因为怕父母有想法,在父母有生之年,魏先生也没有去办理这套房屋的产权变更手续。如今父母相继过世后,魏先生就着手开始办理这套房屋产权变更的事,但哥哥和姐姐不配合,他们也不说同意,也不说不同意,反正就是拖着。

没办法,魏先生找到我们,希望能帮他拿到这套房屋的产权。我们调查了相关材料,并撰写了起诉状,将魏先生的哥哥、姐姐告上法庭,要求法院确认这套房屋产权归魏先生所有,哥哥、姐姐配合办理房屋产权变更登记手续。

庭审中,我们提出,赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予

受赠人,受赠人表示接受赠与的合同。具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同,赠与人不交付赠与的财产的,受赠人可以要求交付。本案中父母作为产权人,通过经过公证的赠与协议书,明确将这套房赠与魏先生,这是他们对自己所有财产的处理,符合法律规定。在这套房没有过户的情况下,魏先生作为受赠人有权要求确认这套房屋归其所有,即完成这套房屋的产权变更手续。

哥哥和姐姐看到我们在庭审中的据理力争,以及相关证据的提交,同意了魏先生的诉讼请求。最终本案在法院的主持下达成调解协议,这套房屋产权归魏先生所有,哥哥和姐姐在期限前协助魏先生办理房屋的产权变更登记手续,如产生相关税费,由魏先生负担。

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“的哥信箱”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热线后,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”)

产证上加女友名字,妥否?

孙子是刘阿婆带大的。儿子和儿媳多年前离婚,看孙子可怜,刘阿婆就把他留在身边。前段时间,孙子说要结婚。说到孙子的婚事,刘阿婆找到了儿子和前儿媳,分别让他们出一部分钱,她再拿出来一点做首付,剩下的房款小夫妻俩向银行贷款。孙子的名字在刘阿婆家房子的产证上,按孙子的说

法,如产证上再写自己的名字,首付款要多交,而他女友名下没房产,可在产证上写女友名字。刘阿婆怕这桩婚事黄了怎么办,所以就想来问问律师。

听了刘阿婆的讲述,冷鲁平律师对她遇到的问题进行了法律分析。以结婚为目的购房,一方支付全部首付款,房屋产权登记在另一方名下,并以另

一方名义办理贷款。后双方未结婚分割房屋时,通常会根据案件查明事实,可确认尽管产权登记在一方名下,但恋爱双方有以结婚为目的共同购房的意思表示的,宜认定为共同财产,并根据双方贡献大小对房产进行分割。建议刘阿婆让孙子和女友签订书面协议,以明确房屋产权归属等。 江跃中