

岳父母名下的房屋女婿是否有份

法律援助故事



前段时间，徐老先生和妻子收到了女婿毛先生将他们告上法庭的起诉材料。在诉状中，毛先生称，他是经人介绍与徐老先生的女儿小娟认识的，之后恋爱结婚，在婚前，毛先生和小娟就一起在国外生活。婚后，毛先生陆续给徐老先生夫妇汇款上百万元，让他们帮毛先生和小

娟在上海购买婚房。

徐老先生夫妇通过中介，与上家签订了《上海市房地产买卖合同》，约定房款为150万元，其中60万元通过银行贷款付款，其余房款以现金方式支付。购房后，A处房屋登记在徐老先生夫妇名下。毛先生在外国的生意蒸蒸日上，又陆续给徐老先生夫妇汇款达百万元以上，因此，徐老先生夫妇提前还清了银行贷款。当时毛先生与岳父岳母的关系融洽，认为当时的产权登记只是形式上的，实际上该房屋应为大家庭共有，毛先生和小娟对该房屋也享有权利。因此现在毛先生起诉至

法院，要求确认A处房屋归毛先生、小娟及徐老先生夫妇共同共有。

庭审中，徐老先生夫妇称，他们多年前就有自己的公司，并且公司一直赢利，A处房屋是他们用自己的收入购买的，与毛先生和小娟无关。虽然有收到毛先生的汇款，但是这些钱是帮毛先生购买货物以在国外销售之用，而且他们还曾帮毛先生付过部分货款，毛先生不仅给他们汇过款，也给毛先生的父母汇过款，为此徐老先生夫妇提供相应的证据，用于证明自己所述的事实。而且徐老先生夫妇还提出来，之所以现在毛先生打官司，是因为毛先生

要和女儿小娟离婚，想多分财产。

《物权法》规定，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；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。

本案中，A处房屋登记在徐老先生夫妇名下，因此该房屋应归徐老先生夫妇所有。虽然原告毛先生举证将钱款汇给徐老先生夫妇，但是徐老先生夫妇也举证曾为毛先生购买过货物，以供毛先生在国外销售之用。所以原告毛先生提供的证

据，并不能证明他和妻子小娟向徐老先生夫妇的汇款是用于购买A处房屋，双方之间的经济往来更是无法证明A处房屋为毛先生、小娟和徐老先生夫妇共同购房所得。综上所述，原告毛先生要求确认A处房屋归毛先生、小娟和徐老先生夫妇四人共有的诉讼请求，不应得到法院的支持。

法院支持了我方的观点，判决驳回原告毛先生的诉讼请求。

《庭审实录》法律总顾问
上海市申房律师事务所主任
孙洪林
法律咨询热线:021-63546661



你讲我评

常女士的丈夫春节前刚去世，弟妹们就要将她赶出现住的房屋，而自己家的住房只有18平方米，现在儿子和媳妇一家三口住着。常女士是家中长媳，丈夫下面有两个弟弟，两个妹妹。老房动迁时，兄弟姐妹均分得安置房。因小弟是单身，便与父母一起分得底楼的二室一厅。大嫂一家三口分得二室户18平方米的三楼。

前几年，儿子到了谈婚论嫁的年龄，因家中住房困难，准备做上门女婿。由于儿子是家中长孙，老父亲当然不愿意，最终父母同意让大哥大嫂搬到一楼与父母同住，一方面解决侄子的婚房，一方面可以照顾公婆，而且小弟有点智力残疾，大家生活在一起也可以相互照料。之后，大哥夫妇就搬到一楼，并将户口也一起迁进。

原本大家生活和睦，公婆相继在2009年、2011年去世后也相安无事。矛盾出现在2013年，当时大哥患绝症住院，大嫂终日在医院照料大哥，对小弟的料理有所疏忽。小弟以前对大哥言听计从，现在大哥犯病了，谁也管不了他，也不懂得帮大嫂照顾大哥，甚至大哥跌倒在地，也不知道去搀扶。大哥生气地指责小弟，并让妻子不要再管他的生活，从此大嫂再也没有管小弟的起居。

2014年，大哥终于因病去世，家里的天平发生了倾斜。以前大事都由大哥召集，但大哥去世的第一个年夜饭祭祖，大家并没有接到大嫂的“指令”，又不便贸然前往，好不容易捱到下午五点多，打电话给大嫂，谁知大嫂冷冷地说，今年只祭大哥。这引起弟妹们的不快，加上大哥去世后，大嫂对小弟还是不闻不问，大家便一起对大嫂下了逐客令。见大嫂没有动静，弟妹们一纸诉状把大嫂告上法院，后因证据不足撤诉。丧夫之痛还未过去，兄妹们就咄咄逼人，让大嫂好不伤心。

调解现场，大弟和大妹提出三个方案：一是大嫂搬到三楼；二是一楼和三楼房屋置换，让小弟住到三楼，大嫂与儿子、媳妇同住一楼；三是把房子出售，房款大家分割，小弟住养老院。听了各自的叙述，我首先对弟

妹们提出的三个方案予以了否定，否定方案一的理由是大嫂对这套房屋是有居住权的；否定方案二的理由是一楼与三楼置换，小弟还是没有人照顾；对方案三极力反对的理由是，这不仅侵犯了小弟的合法权益，而且还把小弟推向养老机构，是极不道德的。现在矛盾的关键是把照料小弟的问题落实下来。我当即批评大嫂，当初父母同意大哥夫妇搬到一楼，就是因为哥嫂承诺照顾父母和小弟，大哥生病时，大嫂分身无术，对小弟照顾不周那是有情可原，现在大哥已经去世，大嫂应该兑现自己的承诺，担负起照顾小弟的责任。在密室我对大嫂进行了劝说，大嫂终于接受了大家的意见，承诺担负起照顾小弟的责任。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷中，兄妹们曾想通过法院诉讼来解决家里遇到的问题，但是最终因证据不足而撤诉，但小弟无人照顾的问题还是没得到解决。“解铃还需系铃人”，既然当初大哥大嫂之所以能住到底楼的原因之一是为了照顾小弟，那么现在只要大嫂仍能继续之前对小弟的照顾，这一家的矛盾就可得以解决。对于大嫂来说，让其伤心的不仅是丈夫的离世，还有弟妹们对其的态度和做法，弟妹们让她搬出所居住多年的房屋，是她所不能接受的。

至于这套底楼房屋的归属，如果这套底楼房屋仍是公有住房，那么就不涉及继承问题。但若这套底楼房屋是产权房，且产权登记在父母名下的，就会发生继承问题。父母在生前留有合法有效的遗嘱或遗赠的，则按遗嘱或遗赠办理，父母在生前未留有遗嘱或遗赠的，则按法定继承办理。这样，父母的父母、子女为第一顺序继承人，若父母的父母也早已过世的，而大哥是在父母过世后才去世的，则大哥和其弟妹们对父母的遗产均有继承权。对于大哥应继承的份额则由大哥的继承人进行继承，若大哥没有留遗嘱或遗赠的，按法定继承，大嫂对大哥的遗产也是有继承权的。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师

本是同根生，相煎何太急

居住无依据 损失自承担



律师手记

吴老先生虽然是上海人，可他的子女都在北京工作。因不习惯北京的气候，妻子因病离世后，吴老先生一人住在上海。

吴老先生所住房屋本来是公房，妻子过世后，吴老先生将公房购买为产权房，产权人为吴老先生。后来，吴老先生独居时摔了一跤，子女就强行将吴老先生接到北京生活。该套房屋就由侄子帮忙出租，侄子曾给吴老先生出示了一份租赁合同，称这套房屋出租给了朋友魏先生，每月租金1800元，租期两年，租金一个季度一付。刚开始，侄子还把租金汇给吴老先生，但是一年后，侄子就不再给吴老先生租金了。吴老先生多次通过电话联系侄子，可怎

么也联系不到。后来，儿子出差去上海时，发现吴老先生的房子里住的不是租客魏先生，也不是侄子，而是林女士。林女士说，是吴老先生的侄子让她来看房子的，她还花了6万元装修房子。吴老先生儿子向林女士说明这套房屋的情况，让林女士搬出这套房屋，但林女士说要把6万元的装修费还给她，才同意搬出去。

吴老先生儿子拿着吴老先生委托他代为聘请律师等的公证委托书，来我们律师事务所，希望我们能作为吴老先生的代理人，帮吴老先生向法院提起诉讼。接受委托后，我们进行了相关调查，查出林女士在本市还有一套产权房，我们将林女士列为被告，要求林女士迁出吴老先生名下的产权房，迁往林女士自己名下的产权房。

庭审中，我们提出，公民的合

法权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。吴老先生作为这套房屋的产权人，对该房屋依法享有占有、使用、处分、收益等权利。林女士作为这套房屋的实际使用人，有必要提供证据证明其居住该房屋的合法性。现在林女士根本没有证据证明其居住该房屋的合法性，故吴老先生有权要求其搬出该房屋。对于林女士要求吴老先生补偿装修费一事，鉴于林女士没有证据证明吴老先生委托其看房，也无证据证明吴老先生同意其进行装修，因此装修损失应由林女士自行承担，而不是由吴老先生承担。

法院支持了我方的观点，判决林女士迁出吴老先生名下的产权房，迁往其自有的产权房。

上海市申房律师事务所副主任
黄华明 律师

不敢扶摔倒老人是社会的悲哀



线上线下

各位谭粉周末好！小编来和大家聊聊这周新民法谭微信公众号哪些关键词最受关注。

成都彭州学生扶摔倒老人反被诬陷肇事者一事最近受到关注，一位大学生好心反被诬陷，使得遇到摔倒老人扶不扶的问题再次被人提起。

一位法谭网友在留言中表示，见义勇为、救死扶伤是中华民族的传统美德，现在遇到摔倒老人不扶，不完全是人心不

古，大多数人是怕好心反被诬赖。若非科技手段还原了不少事实的真相，不知会有多少好人反被诬陷的事情发生。

另一位法谭网友则表示，人们不敢扶摔倒老人是社会的悲哀，除了对敢于伸出援手的好心人予以褒奖外，更应该对颠倒黑白的诬陷者进行惩罚，执法部门不应以多一事不如少

一事的心态草草应付，而是应当让全社会知道做好事会得到奖赏，诬陷人必然要付出法律代价并被全社会谴责的道理，否则不能扶摔倒老人就会变成一种“常识”。

今天就聊到这里，更多精彩内容请扫一扫下面的微信公众号，关注新民法谭微信公众号，小编等您来聊天！ 李一能



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”)

抵押贷款有风险 处理资产需谨慎

本报讯（记者 江跃中）邻居为了向赵老伯借钱，建议他通过房屋买卖的形式从银行取得贷款。赵老伯不放心，向上海市申房律师事务所主任孙洪林律师咨询，结果让他大吃一惊：此事存在极大风险。

赵老伯是孤老，在父母过世后，和兄弟姐妹之间的来往也慢慢减少，现在和赵老伯来往多一点的，就是邻居小陈一家。小陈是外地人，通过自己的打拼，也在上海买了房，就住在

赵老伯家的隔壁。本来两家人也没有什么来往的，有一次，赵老伯在家摔了一跤，多亏小陈路过，将赵老伯送到了医院，从那以后，赵老伯就和小陈一家熟悉起来了。平时，赵老伯有什么事，只要叫小陈一声，他都会很热情地帮忙，所以赵老伯就把小陈当成了自己的儿子。

前不久，小陈说有一个可以投资的生意，想问赵老伯借钱。在赵老伯表示自己没有那么多钱后，小陈提出，可以通过

房屋买卖的形式，从银行取得贷款，他已经把自己房子这样做了，拿到了银行贷款，但钱不够，所以希望赵老伯也这样做，还和赵老伯说没有任何风险。但赵老伯还是有顾虑。

孙洪林律师对赵老伯遇到的问题进行了法律分析，认为此事存在极大的风险，劝说赵老伯不要按小陈说的去做。最后，孙洪林律师表示，若以后赵老伯有法律方面的需求，将尽力为他提供帮助。

为当事人赢得应得补偿利益

本报讯（记者 江跃中）日前，上海市申房律师事务所主任孙洪林律师带教的青年律师侯毅，成功代理了一起由征收（拆迁）引发的共有纠纷案件。作为该案原告的代理人，侯律师了解案情后，向法院提供了能

证明案件事实的证据，并在庭审中据理力争，最终为当事人赢得了应得的征收补偿利益。为了表示感谢，当事人特赠锦旗一面，称颂孙洪林律师、侯毅律师“尽心助弱伸正义，善辩能言浩气冲”。