

父亲过世后房屋如何过户?

法律援助故事



贾先生的父母育有六个子女，贾先生是老么。贾先生父亲在世的时候，二哥陪着父亲与A公司的房地产业务部签订了一份《房屋买卖合同》，约定由父亲支付一定的金额，购买本市一套房屋。签约当日，父亲将早已准备好的房款付给了A公

司。没过多久，A公司就将房屋交给了父亲，父亲也实际住了这套房，但只是取得了《房屋移转许可证》，并未申领房屋的所有权证。

几年后父亲过世，而母亲早也去世，两位老人生前均未留下遗嘱。随着时间的推移，子女们年纪也都大了，而未申领房屋所有权证对他们来说，始终是个心病。大哥、二哥过世后，他们的子女就和贾先生商量看怎么处理这套房子。大哥和二哥的子女以及贾先生将贾先生其他在外地的兄弟姐妹告上法庭，认为大哥和二哥在生前也未留有遗嘱，

且配偶均先于他们过世，他们的子女作为转继承人有权和贾先生及其他被告一起继承贾先生父亲所遗的房屋，要求将这套房产权过户至贾先生名下，但继承人的权利仍予保留，以便今后依法分割房款。审理中，贾先生的其他兄弟姐妹也同意房屋暂过户至贾先生名下。

本案中，贾先生的父亲与A公司房地产业务部就房屋签订的协议应属合法有效。贾先生的父亲出资购买了该房屋，有权依据已签订的协议申领房地产权证，A公司有协助办理房地产权证的义务，虽在生

前未申领该房屋的所有权证，但可以确定该房屋是贾先生父亲的合法财产，在贾先生父亲去世后，应由其继承人依法继承。因此，贾先生父亲的继承人有权主张出售方A公司协助办理该房屋的房地产权证。

继承开始后，继承人没有表示放弃继承，并于遗产分割前死亡的，其继承遗产的权利转移给他的合法继承人。在贾先生大哥和二哥生前未留有遗嘱，且配偶先于他们过世的情况下，大哥和二哥继承遗产的权利转移给他们的子女。这样大哥和二哥的子女有权转继承贾先生父

亲所遗房屋。

所有继承人目前协商一致同意该房屋的权利登记在贾先生一人名下，各继承人权利仍予以保留，这个意见于法不悖，应得到准许。法院采纳了我方的观点，判决A公司将房地产权利过户登记至贾先生名下。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



你讲我评

倩倩的父母都是智障人士，因丧失生育能力，领养了倩倩，虽说是养父母，但一家人一直视倩倩如亲生。

倩倩与父母共同居住在面积近60平方米两间朝南的房间，倩倩7岁那年，父亲因病去世，母亲的生活自理能力差，无法照料年幼的倩倩。于是，倩倩的舅舅搬到了倩倩家，承担起照料倩倩母女的责任。母亲退休工资交给舅舅，家里生活开支由舅舅支付。

转眼间，倩倩到了初三。一天，舅舅跟倩倩商量，儿媳在附近上班，希望倩倩能让儿子和儿媳先搬进家里过渡一下。其实，舅舅有三套房子，老房子动迁时分得两套住房，最近又新买了一套房子。对此，舅舅的解释是那些房子都地处偏远，小两口上班很不方便。倩倩实在不好意思拒绝。就这样，表哥、表嫂搬进来，他们住一间，舅舅则和倩倩母女同住一间。

舅舅搬进来后，倩倩只好在房间中间拉了一个帘子把房间一分为二。卫生间在舅舅那一边，倩倩洗澡或上厕所，很是不便。

尽管舅舅一家的人住给自己带来不便，但基于亲情，倩倩始终不敢出声。看到倩倩软弱，舅舅向倩倩提出，自己是倩倩母亲的监护人，为了方便他照顾倩倩母女，要把户口迁进来，让倩倩去派出所办理迁户口手续。到了派出所，负责迁户口的民警劝倩倩不要签字。倩倩这才没有签字。

更过分的是，表哥生了儿子后，竟要倩倩搬出去租房住，让表哥一家有个宽松的环境抚养小孩。面对舅舅一家得寸进尺的要求，倩倩觉得很无奈，只得终日流泪，经邻居指点，倩倩找到我们，希望能帮助她指点迷津。

我首先告诉倩倩，房产证上是你和母亲的名字，母女俩的居住权是受法律保护的。现在表嫂生了孩子应该回到自己的住处生活，而不是让倩倩外租房，当然舅舅的养育之恩是不能忘记的。

调解现场，我与倩倩舅舅电话连线，电话那头，倩倩的舅舅似乎意识到外甥女的想法，主动向我承认自己迁户口的事情，没有好好跟外甥女商量，此事确实做错了。

我对舅舅说，你把倩倩母女照顾的很好，但养育之恩与房子不能混为一谈，何况你们自己他处有房，尽管有点远，但现在地铁都很便捷，路远的问题完全可以克服，不能因为这个理由，就一定要住在倩倩这里。舅舅称，他自己住在哪里无所谓，这么做主要是为了儿子和儿媳。

我明确地对舅舅说，他太把子女

当回事，无形中为了一方的利益而对另一方不公平，应该做通儿子的思想工作，让他们搬出去住。特别是儿子现在要养小孩，更需要一个安静的环境，这么一大家子住在一起，对小孩也不好，倩倩是个懂事的姑娘，她对你养育之恩始终满怀感激。但如果在这件事上处理不好，外甥女的心结打不开，可能他之前的付出都白费了。舅舅表态户口不再会迁进去，而且一定会让儿子、媳妇搬回自己家住。

我嘱咐倩倩，可以申请将母亲的监护权改为自己，在房产等原则问题上，无需让步，但一定要记得舅舅的养育之恩。倩倩点头称是。

人民调解员 笪碛

【律师点评】

养育之恩，没齿难忘。但不能因为你对外人有恩，就可以行对对方不利之事。就如调解员说的那样，养育之恩不能与房子混为一谈，倩倩舅舅不能因为自己照顾了倩倩母女，就可以为所欲为。希望经过调解员的调解，倩倩和舅舅在处理双方关系时能有一个平衡，在保护自己权益的同时，多为对方考虑。

就本次纠纷，我们结合2017年10月1日起施行的《民法总则》谈一下监护人的相关法律规定。《民法总则》规定，监护人有下列情形之一的，人民法院根据有关个人或者组织的申请，撤销其监护人资格，安排必要的临时监护措施，并按照最有利于被监护人的原则依法指定监护人：(一)实施严重损害被监护人身心健康行为的；(二)怠于履行监护职责，或者无法履行监护职责并且拒绝将监护职责部分或者全部委托给他人，导致被监护人处于危困状态的；(三)实施严重侵害被监护人合法权益的其他行为的。本条规定的有关个人和组织包括：其他依法具有监护资格的人，居民委员会、村民委员会、学校、医疗机构、妇女联合会、残疾人联合会、未成年人保护组织、依法设立的老年人组织、民政部门等。

依据上述规定，如果倩倩舅舅被依法确定为倩倩母亲的监护人，只有在舅舅有上述行为时，倩倩申请撤销舅舅监护人资格请求，才有可能得到法院的支持。

《民法总则》还规定，依法具有监护资格的人之间可以协议确定监护人。协议确定监护人应当尊重被监护人的真实意愿。本次纠纷中，倩倩成年后，可以与舅舅协议确定母亲的监护人，如果母亲可以表达其意愿的，当然大家应当最大程度地尊重母亲的真实意愿。

孙鸣民 律师

离婚后房产分割成难题

律师手记

找到我们的是一家三口，父母和女儿，主要是为了女儿小蕊离婚的事。

小蕊从小被父母视为掌上明珠。一个独生子女到了要结婚的年龄，父母当然是到处张罗，托周围亲朋好友给她介绍男朋友。经过几次相亲后，小蕊和小倪确定了恋爱关系。小倪的母亲很早就过世了，父亲再婚后有了新的家庭，小倪从小和奶奶一起长大。这样的家庭条件对于别家来说，肯定不是一个好的结婚对象，但小蕊的父母不在乎这些，只希望找一个能对小蕊好的女婿。

在小蕊父母的操办下，相处不到一年两人就结婚了。婚后，刚开始小两口和小蕊父母住在一起，本来觉得还可以的两室户的

房子就显得小了，于是小蕊父母就筹划起了卖房买房的事。经过在中介公司挂牌售房，以及一番看房、选房后，小蕊父母将他们名下的一套房屋出售，然后又买了一套三室二厅的二手房，因为小倪的公积金比较高，所以就用小倪的公积金贷款了些款，剩下的房款都是小蕊父母付的。一年多后，小蕊和小倪有了宝宝，这三代同堂的日子，让小蕊父母感到很知足。然后，他们没想到的是，这时的小倪心里却有了离婚的想法。小倪认为小蕊脾气不好，经常为一点小事就和他争吵，而且“上门女婿”没有地位，待着不舒服，就常以加班为借口晚归。时间长了，小蕊就起了疑心，争吵更多了。

不料小倪竟然一声不响向法院提起了离婚诉讼。这样小蕊也无意再继续这段婚姻，双方在法院主持下达成了调解协议，由于婚后买的房子登记在小蕊父母、

小蕊及小倪四人名下，涉及案外人的利益，在离婚案件中无法处理，双方只是就离婚以及小孩抚养权等达成了一致意见。

离婚后不久，我们代理了小蕊及父母提起的共有物分割纠纷诉讼，将小倪告上法庭。庭审中，我们提出，基于小蕊和小倪已离婚，四人共有该房屋的基础已丧失，故该房屋应当可以分割，而且该房屋的房款大部分来源于小蕊父母的售房款，且相关税费、中介费等均由小蕊父母出资，小倪公积金贷款金额不高，而且还贷时间并不长，因此分割时应考虑到小蕊父母对该房屋的贡献，以及该房屋是他们唯一住房的情况等，照顾小蕊及父母。

最终在法院的支持下，双方达成了调解协议，该房屋归小蕊和父母，小蕊和父母支付给小倪一定金额的房屋折价款。

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账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

儿子遗嘱是否符合法律规定

盛阿婆在咨询时边说边哭，没想到儿子身体那么好，平时连感冒都很少有，竟然走在了自己的前面。

盛阿婆和老伴只有一个儿子，所以特别宝贝，为了培养儿子，老两口省吃俭用，只要对儿子身体好的东西，不管多贵，他们都会买给儿子，只要对儿子学习有帮助的，不管多困难，他们都会想尽办法拿给儿子。老伴走的早，那时儿子刚工作，而盛阿婆没有工作单位，没有收入，因此，儿子就为盛阿婆撑起了一片天，儿子成了她的依靠。

儿子结婚后，盛阿婆本来是和儿子、儿媳住在一起的，可因为和儿媳关系不好，盛阿婆又自己住回了老房子，儿子给她请了阿姨，每周儿子都会来看盛阿婆。儿子丧事办完后，儿媳就拿出了儿子生前留的遗嘱，说房子和钱都留给了儿媳和孙子，让盛阿婆不要想其他的，因为孙子还小，需要钱的地方多，不可能再为盛阿婆请阿姨了，还说儿子在世时，已给了盛阿婆不少钱，足够盛阿婆养老的，她不会再给盛阿婆钱了，让盛阿婆省着点用。

听了盛阿婆的讲述后，杨晖律师对她遇到的问题进行了法律分析，首先要看儿子所立的遗嘱是否符合法律规定的形式。其次，遗嘱人未保留缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人的遗产份额，遗产处理时，应当为该继承人留下必要的遗产，所剩余的部分，才可参照遗嘱确定的分配原则处理。所以就儿子立的遗嘱合法有效，在处理儿子的遗嘱时，也应为缺乏劳动能力又没有生活来源的盛阿婆留下必要的遗产。

本报记者 江跃中