是共同投资买房还是借款？

法援故事

何先生是家里长子，小时候父母上班忙，弟弟妹妹都由他照顾。俗话说，长兄如父，对于小弟来说，何先生几乎把他所有的事都一手包办了。

小弟上学时，何先生辅导；毕业找工作，何先生推荐；到了恋爱、结婚的年纪，何先生介绍。小弟收入不高，经常向何先生借钱。多年前，小弟又来找何先生，这次不仅是借钱，还希望何先生和他一起买房。按小弟的说法，这套房将来要拆迁，到时候分到房子和钱，两家人一家一套。那时何先生手里也没多少钱，而买房子需要的不是一笔小钱。何先生妻子知道后，坚决反对，但何先生不好意思回绝。这样，何先生和妻子大吵一架后，拿出家里的全部积蓄不说，又将自家的房子抵押，凑齐了全部房款，交给了弟弟。当时说好一家出一半的钱，所以房屋抵押后，由小弟夫妇每月还银行贷款。购房手续都是小弟办理的，产权证上写了四个人的名字，何先生夫妇和小弟夫妇。

前段时间，这套房子真的被纳入了征收范围，小弟与征收单位签订了征收补偿协议，取得了两套安置房屋和一笔征收补偿款。可当何先生和小弟谈分割征收安置房屋和补偿款时，小弟却称，购房时是向何先生借款的，之所以产权证上写了何先生夫妇的名字，是为了将来拆迁时如果有人头费，可以给何先生夫妇，而本次征收按房屋面积计算补偿，没有挂名费的另外补偿，因此不同意将一半的征收补偿利益给何先生，只同意给何先生一点补偿款。无奈之下，何先生夫妇将小弟夫妇告上法庭，要求依法分割征收补偿利益，确认其中一套房屋归何先生夫妇所有，小弟夫妇向何先生夫妇支付一定金额的征收补偿款。

公民的合法权益受法律保护。征收居住房屋的，被征收人取得货币补偿款、产权调换房屋后，应当负责安置房屋使用人。被征收人，是指被征收房屋的所有权人。被征收房屋系产权房，何先生夫妇为产权共有人。现该房屋被征收，何先生夫妇要求分割征收补偿利益，于法有据。对于小弟称何先生所出房款的性质是借款，但其并未提供借条等证明借贷关系存在的证据，也未提供还款凭证，更与产权登记情况不符，不应得到法院的采信。有关挂名费一说，更是小弟主观所述，没有任何证据予以证明。

法院采纳了我方的观点，判决所得的一套征收安置房屋归何先生夫妇所有，由小弟夫妇向何先生夫妇支付一定金额的补偿款。

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

孩子入学引发的夫妻矛盾

这次是一对夫妻找到我。夫妻俩都是外地来沪的打工者。丈夫比妻子大12岁，妻子是大学生，丈夫只念到小学毕业。丈夫忠厚老实，恋爱时什么事都顺着妻子，使远离家乡的妻子感觉温暖。因此年龄和文化的差异，没有阻挡他们的爱情，恋爱不到一年，两人就步入了婚姻的殿堂。

婚后丈夫主外，打理生意，妻子主内，相夫教子，一家人和和美美。妻子接连生了两个女儿，身为独子的丈夫不但没有一句怨言，而且十分疼爱两个女儿，这令妻子很感动。但最近，原本平静的生活却因女儿在上海入学受阻，爆发了第一次夫妻矛盾。

大女儿眼看要上小学，由于不是本市户口，上不了公立小学。丈夫执意要让女儿上私立学校，而妻子觉得私立小学费用太贵，不如让女儿回老家读书。这样一来，一家人将分居两地。平时什么事都让着妻子的丈夫，这次坚决不同意，从此相互看不顺眼。两人吵起来彼此指责，还把原来一些鸡毛蒜皮的小事抖落出来，矛盾越来越深。为让丈夫同意，妻子竟做了不少极端的事。丈夫的工作是维修家电，以前妻子见丈夫繁忙时，经常会帮助打理业务，现在见客户托运来要维修的家电，妻子故意把家电退回去，令丈夫十分恼怒。平时妻子在家话并不多，但喜欢跟一个异性同学煲电话粥，开始丈夫也没在意，后来了解到，该同学还是单身，不免醋意大发，指责妻子精神出轨。受不了委屈的妻子，与丈夫发生争执，丈夫竟动手打了妻子，这下妻子更是不依不饶，再也不搭理丈夫，两人开始分居。两个女儿见父母吵架，也没心思读书，成绩急剧下降。无奈之下夫妻俩找到我，让我调停。

平时对妻子言听计从的丈夫，谈到不同意妻子把女儿带回老家读书的理由。原来一次丈夫见女儿做错了数学题，批评女儿读书不用功，粗心大意，可能是语调重了一点，女儿委屈地哭了起来。妻子见状一面哄着女儿，一面冲着丈夫吼起来。就这件事让丈夫耿耿于怀，生怕妻子过于宠爱孩子。见丈夫指责自己，妻子也不甘示弱，一件一件地数落着丈夫。

见两人各持己见互不相让，我提出两个方案。一个方案是顺从妻子的意见，带孩子去老家读书，但丈夫必须一起去。如果分居两地，不仅不利于夫妻感情，也不利于孩子的成长，丈夫掌握的技术完全可以到老家发展。第二个方案是孩子留在上海，虽说学费可能贵一点，但如果分居两地，家庭的开支、探亲的费用也是一笔开销，何况精神上的负担，对各自的身心健康也是不利的。我的原则一是夫妻间难免会发生矛盾，应该用积极的态度共同解决，相互尊重对方的意见，尤其不能发生家暴，使矛盾扩大。二是一个家庭尽量保持完整，一家人尽量一起生活，相互有照应，也有利于孩子的成长。三是夫妻对孩子的教育要掌握正确方法，要一致，即使有一方教育不当，也不要当着孩子的面相互指责，令孩子无所适从。

他们接受了我的意见，答应回去好好商量，不再争吵。

人民调解员 **青云**

【律师点评】

原本让人羡慕的四口之家，却因为女儿读书的事，面临离婚的选择。当然，从这对夫妻找调解员来调解本身，就可以看出他们是有感情基础的，并不真的想迈出离婚那一步。调解员于情于理的调解意见，本着从解决争议、家庭和睦出发，就是因为这样，才让夫妻俩得以接受。

这里我们来谈一下与子女抚养有关的法律知识。一般情况下，人民法院审理离婚案件，对子女抚养问题，会从有利于子女身心健康，保障子女的合法权益出发，结合父母双方的抚养能力和抚养条件等具体情况妥善解决。也就是说，如果男、女双方离婚的，对子女问题，双方协商不一致的，起诉至法院，法院判决子女随哪一方生活，是有标准和理由的，不是以双方各自的意志为转移，也不是大家通常所认为的那样，一定会将孩子判给母亲。

两周岁以下的子女，一般随母方生活。母方有下列情形之一的，可随父方生活：(1)患有久治不愈的传染性疾病或其他严重疾病，子女不宜与其共同生活的；(2)有抚养条件不尽抚养义务，而父方要求子女随其生活的；(3) 因其他原因，子女确无法随母方生活的。

对两周岁以上未成年的子女，父方和母方均要求随其生活，一方有下列情形之一的，可予优先考虑：(1)已做绝育手术或因其他原因丧失生育能力的；(2)子女随其生活时间较长，改变生活环境对子女健康成长明显不利的；(3)无其他子女，而另一方有其他子女的；(4)子女随其生活，对子女成长有利，而另一方患有久治不愈的传染性疾病或其他严重疾病，或者有其他不利于子女身心健康的情形，不宜与子女共同生活的。父母双方对十周岁以上的未成年子女随父或随母生活发生争执的，应考虑该子女的意见。

孙鸣民 律师

大姐过世 挂名的房屋何去何从

律师手记

吴先生家里排行老二，当年上山下乡去了外地，在当地结婚生子。他本以为，自己的下半生就是老婆孩子热炕头，在外地过了。没想到，老婆和他离了婚，孩子也上了大学，好端端的三口之家，变成了吴先生孤家寡人一个。那时父母还在世，就让吴先生回到上海来住。几年前，吴先生家在上海的老房子拆迁，分了三套房子，兄弟姐妹说好，其中一套分给吴先生。虽然吴先生人已经回到了上海，但户口还没有迁回上海，因此，动迁安置房不能登记在吴先生名下。一向关心他的大姐主动提出来，房子可以暂时挂名在她名下，等符合产权转让条件时，再将房子过户到吴先生名下。

有了大姐的帮忙，房子终将会登记在自己的名下，吴先生自然是很开心。动迁安置房交房后，吴先生装修了一下，就住了进去。可没想到，还没有等到动迁安置房过户给自己，大姐身体不适，经医院确诊为癌症晚期。正当吴先生为大姐的治疗跑上跑下时，大姐把他叫到病床边，说起了房子的事。大姐怕自己病重，万一治不好，耽误了吴先生过户的事，就提前写一份遗嘱给吴先生。遗嘱中明确写明，吴先生插队外地后，虽面临退休，但户口尚未迁回上海，家里房子拆迁分得的动迁安置房只能暂时挂在大姐名下，大姐怕到时办不成房屋产权过户手续，就立遗嘱物归原主，房子归吴先生所有。

其实在当时房子最初登记在大姐名下时，大姐就给吴先生写过一份承诺书，保证等这套房子满三年可以过户时，就无条件转回到吴先生名下，并积极配合。

有了遗嘱和承诺书的吴先生，想着房子的事总应该没有什么问题了。大姐因为查出来时已是晚期，即使做了手术，生命也没能挽回，最终还是医治无效去世了。但大姐过世后，该来的还是来了。大姐夫和外甥女不同意配合吴先生办理产权过户手续，他们认为，这套房子就是吴先生大姐的，和吴先生没有关系。

实在没有办法，吴先生拿着遗嘱和承诺书，找到我们。听了吴先生的讲述后，我们整理了证据材料，并撰写了起诉状，将大姐的法定继承人，她的配偶和子女，即吴先生的大姐夫和外甥女告上法庭，要求确认这套房屋归吴先生一人所有。

看到我们提供的起诉材料后，大姐夫和外甥女当庭同意了吴先生的诉讼请求。最终在庭外，吴先生和大姐夫、外甥女达成了和解协议，大家一致确认这套房屋归吴先生个人所有，大姐夫和外甥女在期限内配合吴先生将房屋过户至他名下。 **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”)

葛老伯对这套房有处分权吗

葛老伯在前妻过世后，经人介绍，与林阿姨相识。林阿姨与前夫是离婚的，他们的儿子在国外生活，林阿姨一个人在上海住。葛老伯之所以和林阿姨结婚，也是看中了这一点，觉得以后不会有子女打扰他们的晚年生活。而林阿姨在结婚前，也和葛老伯明确说过，她就是想找个人搭伴过日子，其他没有什么要求。这样，两人领了结婚证，开始了老年夫妻生活。

之前，葛老伯和林阿姨的日子让周围的人艳羡不已，不用带孙子，两人夫唱妇随，到哪里都是形影不离。可自从去年葛老伯想把自己名下的房子过户给儿子这件事，让两人的婚姻亮起了红灯。这套房子虽说是婚后买的，但是用葛老伯结婚前就有的房子置换的，林阿姨一分钱也没有出过，葛老伯和林阿姨结婚后就住在这套房子里。葛老伯怕有个三长两短，想在生前就把产权证的名字换成儿子。可林阿姨却说这个房子，她也有份，不让葛老伯把这套房子转给儿子。

听了葛老伯的讲述，连娜律师对他遇到的问题进行了法律分析。夫妻一方所有的财产，不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产。但当事人另有约定的除外。如果这套房屋的购买，完全是葛老伯婚前财产的转化，而非用夫妻共同财产出资的，那么葛老伯有处分权。 （江跃中）