

这样变更公房承租人合法吗

法律援助故事



葛女士婚后和公婆住一起，住的是公有住房，承租人是公公。总的来说一家人还算和睦。但后来先是婆婆突发心脏病过世，公公又是癌症晚期，没多久，丈夫也因身体不适住了院。那段日子，葛女士忙得是四脚朝天，但还是没救回丈夫。

得知儿子过世的消息，公公一病不起，不到一个月也走了。前段时

间，葛女士无意间得知，小叔子一家竟瞒着她，将原来公公承租的公房的承租人，变更到了他一人名下。葛女士和丈夫婚后，户口就迁到了这套公房处，之后再没迁出过，她和丈夫是分户的，有自己的户口簿。经查，葛女士知道小叔子竟没和物业公司说明这套公房的户籍情况，谎称只有一本户口簿。为此，葛女士将小叔子一家三口告上法庭，要求确认物业公司变更小叔子为承租人的行为无效。物业公司作为该案的第三人参加了诉讼，他们也认可小叔子一家提出变更承租人的申请时，隐瞒了还有葛女士户口的事。

庭审中，小叔子一家则认为，变

更程序合法，他们没有隐瞒，父母在世时，除了这套公房，还增配了一套公房，是分给葛女士和丈夫的，而且他变更承租人的这套公房的地址上，有多套租赁卡，从葛女士的户口簿上看不出是在小叔子的租赁卡上。事实上，父母增配房屋的住房调配单上显示了原住房情况地址就为这套公房，原住房人员情况的家庭主要成员中就有葛女士的名字，新配房家庭主要成员中只写了婆婆的名字，租赁户名为公公。

《上海市房屋租赁条例》规定，居住房屋承租人死亡的，其生前共同居住人可以继续履行租赁合同。公有居住房屋承租人死亡的，其生前的共

同居住人在该承租房屋处有本市常住户口的，可以继续履行租赁合同；其生前的共同居住人在该承租房屋处无本市常住户口或者其生前无共同居住人的，其生前有本市常住户口的配偶和直系亲属可以继续履行租赁合同。可以继续履行租赁合同者有多人的，应当协商确定承租人。协商一致的，出租人应当变更承租人；协商不一致的，由出租人在可以继续履行租赁合同者中确定承租人。

本案中，原承租人葛女士的公公死亡后，葛女士的小叔子一家以全体同住人协商一致同意变更租赁户名为由提供更户申请。葛女士为该房屋相同租赁部位的户籍在册人

员，变更承租户名理应获得葛女士的同意。而第三人物业公司在审核更户申请时，遗漏了另一本户口簿上葛女士的户籍在册情况，未征得葛女士的意见，核准了小叔子的更户申请，侵害了葛女士的合法权益。

法院采纳了我方的观点，判决支持了葛女士的诉讼请求（本案目前尚在上诉期内）。

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

贾女士和卞先生来自安徽，夫妻俩凭着勤劳，在上海创出了自己的事业。女儿出生后，卞先生便让妻子辞职当起全职太太。起初，两人相安无事，但日子一久，贾女士对丈夫有了看法。一次贾女士带着女儿跟丈夫的同事一同旅游，她发现丈夫对同事格外热情，有的女同事还搂着丈夫的胳膊拍照，贾女士对此十分不满。她怀疑丈夫和其他女人有不正当关系。

有一次下雨天，卞先生见女同事正好与自己顺路，便开车送她回家，卞先生也将此事告诉了贾女士。贾女士对此一直耿耿于怀。我问贾女士，如果丈夫与这位女士有瓜葛，何必要将送她回家的事告诉你呢？贾女士一时无语。为让妻子消除对自己的误会和猜忌，卞先生费尽心思想了很多办法，特地买了两部可以视频通话的手机，两人一人一部。谁知妻子谈到手机，竟当场发起火来。原来卞先生一共买了3部手机，除了他和妻子各人一部外，另一部作为公司福利，奖励给了一位业绩优秀的女员工。贾女士认为丈夫故意遮掩，必定有内情。对妻子的指责，卞先生则采取了清者自清的解释，妻子无法释怀。

其实，贾女士对丈夫的不满除了怀疑丈夫与异性有不轨外，还认为丈夫经济不公开。有一年，贾女士从亲戚处得知丈夫赚了20多万元，但是一个月后，这笔钱居然“失踪”了，这更加剧了她对丈夫的怀疑。现场，卞先生出示了这20多万元的出账清单，我仔细看了，都是正常的业务投资和生开销，其中有一笔是为父母改善住房条件的费用。贾女士认为丈夫没有与她商量，就擅自拿钱给公婆修建房屋。事后她不但没有与丈夫沟通，还向丈夫的家人发泄，认为没必要给公婆改善住房条件，导致公婆一家对她十分不满。

为了让贾女士消除负面情绪，卞先生曾经买过不少改善心态方面的书给妻子。贾女士也意识到自己有问题，可她不知道该如何改变，反而更加焦虑。

纵观这对夫妻的矛盾，深层次的分析是妻子受社会上“男人有钱就会变坏”的误导，加上没有工作，与社会脱节，没有经济独立能力，只能依靠卞先生。而卞先生的事业蒸蒸日上，与社会接触越来越多，这让贾女士很没有安全感，久而久之就成了充满怀疑的“怨妇”。夫妻间最忌讳的就是相互猜疑，互不信任，我劝贾女士应该

看到丈夫是个对家庭有责任心的人，建议她在身体情况允许的前提下，可以找一些轻松的兼职解解闷，在精神上充实自己，这样才能改变她的精神状态。要知道，家有怨妇，必有旷夫。

同时我也批评丈夫不要认为“我为家赚钱，我贡献最多”，要看到妻子的付出，其实妻子料理好家里的一切就是对他的支持，要是没有妻子的奉献，他也无法有现在的事业。丈夫对妻子的关心不应该只是物质上的，应该从精神上关心她，我提议丈夫要把与妻女出游当做必修课。

夫妻俩接受了我的调解意见。调解结束几周后，我欣慰地得知，贾女士有了很大的改变，开朗了许多，不再胡乱猜疑，卞先生也一扫之前的愁眉苦脸，夫妻彼此更加信任与理解。

人民调解员 青云

【律师点评】

看到本次纠纷中的这对夫妻，我们心里还是有几许安慰。贾女士和卞先生之间虽然有问题，但感情还在，所以在调解员设身处地劝解下，他们的生活才会朝好的方向发展。希望这对夫妻能相互信任，相互理解，相互扶持，共同携手走完人生路。

这里我们来了解一下与夫妻共同财产有关的法律知识。《婚姻法》明确规定，夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产，归夫妻共同所有：（一）工资、奖金；（二）生产、经营的收益；（三）知识产权的收益；（四）继承或赠与所得的财产，但遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产除外；（五）其他应当归共同所有的财产。夫妻对共同所有的财产，有平等的处理权。就拿本纠纷中的这对夫妻来说，虽然贾女士是全职太太，丈夫卞先生在外工作挣钱，负责家里的经济来源，但依据上述规定，丈夫卞先生在婚姻关系存续期间所得的工资、奖金、生产和经营的收益都属于夫妻共同财产。如果夫妻两人离婚的，全职太太有权利分割夫妻双方的共同财产。

《婚姻法》还规定，夫妻书面约定婚姻关系存续期间所得的财产归各自所有，一方因抚育子女、照料老人、协助另一方工作等付出较多义务的，离婚时有权向另一方请求补偿，另一方应当予以补偿。也就是说如果夫妻俩有过书面的约定，婚后两人各自取得的财产归各自所有，各人挣钱各人花，但如果一方在平时日常生活中，不仅挑起抚养子女、照顾老人重任，同时还为另一方的工作提供协助等，作出了较大的贡献，离婚时，这一方有权向另一方主张补偿。 梁蔚飞 律师



律师手记

胡先生原本有一个姐姐，这个姐姐和他没有任何血缘关系。自从结婚后，这个姐姐就和胡先生一家断了来往，算起来，胡先生已有四五十年没有见过这位曾经的“姐姐”了。

这件事要从头说起，胡先生的父母结婚多年后，一直没有孩子，虽然两人也做了各种努力，但结果并不尽如人意。亲友们就劝父母要一个别人家的孩子算了，只要是自己养大的，和亲生的没什么区别。这样，胡先生的父母就领养了一个女孩，他们想着女孩子是妈妈的小棉袄，会疼人，反正也不是亲生的，也不需要传宗接代，正好有别人家生了女孩子不要的，如此成全了胡先生的父母。在这个女孩到家后三年，胡先生的母亲竟然怀孕了，后来就有了胡先生。

父母都觉得胡先生是这个小女孩带来的，小女孩对他们家来说是个福星，所以一如既往地从小女孩当亲生女儿一般对待。但胡先生的这个姐姐小的时候还好，后来工作后，在社会上认识了一些不三不四的人，特别是因为结婚的事，和胡先生的父母闹翻了，从此之后，再也没有上过胡先生家的门。在父母心中，这个姐姐已经不是他们家的孩子了，他们之间的收养关系已解除，而且他们还听说姐姐之后改了名字，找到了她自己的亲生父母，胡先生对姐姐的记忆也渐渐模糊。

胡先生的父母生病住院时，都由胡先生和妻子悉心照料，两位老人的身后事也都是胡先生一人办理。如今其他事都处理完了，就剩父母所遗的一套产权房。父母病重时，胡先生一门心思想着给父母治病，根本没有想到让父母立个遗嘱。如今父母走了，麻烦事来了，因为姐姐曾经在户籍资

料中登记为父母的养女，所以如果要继承这套房屋，还需要姐姐配合办理相关手续。

无奈之下，胡先生将曾经的姐姐告上法庭。我们作为胡先生的代理人，根据案情调查了相关证据，撰写了起诉状。庭审中，我们提出，虽然胡先生的父母曾收养过姐姐，但之后姐姐与胡先生一家断绝了来往，并更改了姓名，且被继承人胡先生父母生前也由胡先生尽了主要的赡养义务。故可以确认，姐姐已与被继承人胡先生的父母解除了收养关系，无权继承胡先生父母的遗产。姐姐当庭也同意胡先生所述的情况，但她表示，自己这些年过得并不好，而且她自被收养后就居住在这套房屋中，希望胡先生能给她一些补偿款。

本案在法院的主持下，胡先生和姐姐达成了调解协议，父母名下的房屋归胡先生继承所有，胡先生给付姐姐一笔补偿款。

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公众账号“新民法谭”（微信号“xmft2013”）

老伴能否独自卖房

丁阿婆最近遇到件烦心事，老伴不知听谁挑唆，非要把家里的房子卖了，搬去养老院住。丁阿婆认为自己和老伴现在身体还好，能自己买汰烧，以后就算做不动了，也可以请保姆。老伴则觉得如今住的这套房子楼层太高，朝向不好，留着房子，以后子女都会来争的。

这套房子是两人结婚时，老伴单位分的公房，后来可以买产权了，老伴就把这套房子

买成了产权房，产权登记在老伴一人名下。见丁阿婆不同意卖房，老伴就自己偷偷去中介公司挂牌了。前几天，老伴拿着一份合同给丁阿婆看，说他已经把这套房子卖了，养老院也看好了，让丁阿婆和他一起收拾收拾搬家去养老院。丁阿婆一听就火了，她没同意，老伴就把房子卖了，自己难道就没有权利吗？带着问题，丁阿婆来律师事务所咨询。

听了丁阿婆的讲述，连娜律师对她遇到的问题进行了法律分析。夫妻一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋，第三人善意购买、支付合理对价并办理产权登记手续，另一方主张追回该房屋的，人民法院不予支持。夫妻一方擅自处分共同所有的房屋造成另一方损失，离婚时另一方请求赔偿损失的，人民法院应予支持。（江跃中）