

确认产权共有 诉讼时效是关键

法律援助故事



近日，远在外地的纪先生收到法院寄送的起诉材料。妹妹竟把自己告上法庭，原来都是房子惹的祸。

父母生前有一套公房，是父亲单位分的，承租人是父亲。分房时，公房还不能买成产权，只能是使用权的。1994年，第一批可以把公房

买成产权房时，父母就将这套房屋购买为了产权房。当时买房是件大事，虽说只有不到一万元，但在那个年代算是一笔大数目。父母和纪先生说了这事，纪先生还寄了一千元钱给父母。妹妹虽说户口在这套房子处，但对于购买产权这事，她不赞成，觉得要出那么多钱不划算。但父母说由他们出钱，小妹就没说什么。

这套房子一直是父母在住，父亲五年前因病过世。去年，母亲查出有癌症，半年后也去世了。父母生病时，都是纪先生陪在身边照顾，妹妹只是偶尔来看一下。父母的后事也

是纪先生操办的，妹妹把所有的事都推给了纪先生。办完母亲的丧事后，纪先生回到自己的居住地还不到一年，就有了开始的那一幕。

纪先生的妹妹在起诉状中称，这套房由公房购买为产权房时，她是同住成年人；按有关规定，这套房是按94方案购买的，父母和她都有购房资格，当时产权只能登记在一人名下，所以产权人就登记为父亲一人，但实际上，她和母亲都有权主张售后的公房产权共有；母亲生前未主张的，推定为母亲对产权登记在父亲名下无异议，因此，这套房子应

为她 and 父亲共同共有，其中父亲名下的算其遗产份额。

诉讼时效期自权利人知道或者应当知道权利受到损害以及义务人之日起计算。法律另有规定的，依照其规定。但是自权利受到损害之日起超过二十年的，人民法院不予保护。本案中，1994年纪先生的父亲将这套房屋由公房购买为产权房，并办理了产权登记手续，取得了房地产权证。直至父母去世，纪先生妹妹对产权登记在父亲一人名下并未提出过异议。现在纪先生妹妹提出其具有购房资格，要求确认产权共

有，而从这套房屋产权登记至父亲名下至纪先生妹妹提起诉讼，已经超过法律规定的20年最长保护时效。故纪先生妹妹的诉请已过了诉讼时效，不应得到法院的支持。

法院采纳了我方的观点，判决驳回纪先生妹妹的诉讼请求。

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

小贵抱着襁褓中的孩子哭哭啼啼找到我，请求帮助她解决困难。小贵是外来打工妹，一次老乡聚会遇到现在的丈夫，聚会上两人越聊越投机，相互留了联系电话。

之后，这个男子经常约她外出，或喝茶、或吃饭。男子称，自己姓徐，家在郊区，至今尚未成家。同是单身的小贵对此深信不疑，两人相识不到两个月，便在外租房同居。不久，小贵发现自己怀孕了，当她把这事告诉小徐时，小徐的反应不是欣喜，而是沉默，这令小贵十分不解，逼问之下，小贵才知道，这个曾对她山盟海誓的男人，竟是有妇之夫，而且还有孩子。小贵一下蒙了。小徐央求小贵不要离开，承诺等他同妻子离婚后，一定把小贵娶回家。一心想留在上海的小贵应允了。

殊不知，家里人对此事毫不知情，小徐突然与妻子提出离婚，在家里引起了强烈“地震”。首先是小徐母亲强烈反对，认为小贵是“小三”。其次是妻子不同意离婚，她要给儿子一个完整的家。小徐不管这些，与小贵在外租房，对妻儿不闻不问。妻子见小徐去意已定，无奈之下与他办理了离婚手续。儿媳丢下孙子离开了徐家，徐母伤心极了，与小徐商定，孙子由她带，小徐每月必须交1500元，作为抚养费。为了能尽快与小贵结婚，小徐爽快答应了。

这边小徐与妻子办了离婚手续，那边立马与小贵登记结婚，并把小贵接到家中。徐母始终对这个“小三”不认可，双方见面也不说话，小贵也知理亏，只得夹着尾巴过日子。

孩子出生后，婆婆对小贵的月子的饮食一概不插手。丈夫开始还会帮小贵抱抱孩子，冲冲奶粉，可没几天，就借口单位加班，溜出去寻欢作乐了。最让小贵纠结的是，家里的开支捉襟见肘。小徐每月的工资只有2000元出头，交给婆婆1500元，已所剩无几，根本无法承担小贵母子的生活开销。眼看日子难以维系，小贵抱着孩子来找我。

我先与小徐前妻通了电话，我劝她面对现实，尽管前夫是过错方，但儿子毕竟是自己亲生的，虽然离婚了，孩子的抚养费还是要支付的。前妻在我的劝说下，答应以后每月支付500元作为儿子的抚养费。说服了前妻，我又跟小徐母亲通了电话，看来老人对儿子和小贵的做法很是怨恨，电话那头一口一个“小三可耻”。等老人出完了气，我便跟她商量可否帮忙带第二个孙子，开始她执意不肯，一

个劲劝说“活该”。我劝她要面对现实，虽然大人有错，但孩子是无辜的，都是自己的孙子，如果能帮忙带孙子，让儿媳找一份工作，才可以把这个家撑起来。可怜天下父母心，婆婆最后答应帮小贵带孩子。然后，我跟小徐通了电话，批评他对婚姻、家庭的不负责任。当他得知前妻愿意支付大儿子的抚养费，母亲愿意帮带二儿子时，之前支支吾吾的他，立马决定痛改前非，与妻子小贵一起挑起家庭的担子。

事到如今，小贵也认识到自己的错误，不该轻率对待婚姻，同时，她表示会找个合适的工作，善待婆婆，好好过日子。

人民调解员 青云

【律师点评】

调解员面对这类纠纷的调解游刃有余，虽没与小徐的前妻、母亲及小徐本人见面，但通过小贵的讲述和三通电话，就将全部问题解决。我们希望纠纷中的前妻、小徐父母、小徐和小贵能真正做到“好好过日子”。

这里我们来讲一下，与离婚后子女抚养有关的法律知识。要强调的是父母与子女间的关系，不因父母离婚而消除。离婚后，子女无论由父或母直接抚养，仍是父母双方的子女。离婚后，父母对于子女仍有抚养和教育的权利和义务。离婚后，哺乳期内的子女，以随哺乳的母亲抚养为原则。哺乳期后的子女，如双方因抚养问题发生争执不能达成协议时，由人民法院根据子女的权益和双方的具体情况判决。通常法院会从有利于子女身心健康，保障子女的合法权益出发，同时结合父母双方的抚养能力和抚养条件等具体情况妥善处理。

离婚后，一方抚养的子女，另一方应负担必要的生活费和教育费的一部分或全部，负担费用的多少和期限的长短，由双方协议；协议不成时，由人民法院判决。关于子女生活费和教育费的协议或判决，不妨碍子女在必要时向父母任何一方提出超过协议或判决原定数额的合理要求。子女抚育费的数额，可根据子女的实际需要、父母双方的负担能力和当地的实际生活水平确定。有固定收入的，抚育费一般可按其月总收入的百分之二十至三十的比例给付。负担两个以上子女抚育费的，比例可适当提高，但一般不得超过月总收入的百分之五十。无固定收入的，抚育费的数额可依据当年总收入或同行业平均收入，参照上述比例确定。有特殊情况的可适当提高或降低上述比例。

孙鸣民 律师

拆迁安置房为何难办小产证



律师手记

洪女士父母育有三女，她是老大。父亲一心想有个儿子传宗接代，最终未能如愿。于是老人便把重任压在了洪女士身上，要求她一定要找个上门女婿，以后有了孩子姓洪，这样洪家也算后继有人。就是这个原因，父亲搅黄了洪女士的两段恋爱。之后，洪女士的小姐妹给她介绍了一位男士，两人见面后竟有点一见钟情的感觉。相处了一段时间，洪女士知道这位男士是孤儿，完全符合父亲要找上门女婿的要求，洪女士如愿和这位男士结了婚。

婚后，洪女士和丈夫一起住在娘家。几年后，娘家房子拆迁，当时父亲和动迁单位签订了《房屋拆迁保留私房产权安置协议》。这次动迁，给洪女士家安置了两套房，家里都协商好，一套是父母的，

一套是洪女士和丈夫的。除了在安置协议上明确写明外，在所分房屋的住房调配单上也明确载明。

拆迁后不久，洪女士和丈夫拿到了属于他们的房子。那时不像现在要花大价钱来装修，毕竟家里经济条件有限，洪女士和丈夫将新房简单收拾了一下，就搬了进去。和被拆迁的老房子比，新房还不错，面积大，有独立煤卫，有自己的房间。但以位置和方便程度来讲，新房就差了些。

入住新房后不久，洪女士怀孕了，儿子也出生在这套房子里。按说，一家三口的生活应该是和和美美的，但就是安置房办产权证的事，让洪女士耿耿于怀。安置房已经入住快二十年了，可就是没能办出小产证。为此，洪女士没少找拆迁单位，但他们却以各种理由推托办产权证。

无奈之下，洪女士和丈夫找到我们。我们根据他们的讲述，对相关事项进行了调查取证，并撰

写了起诉状，请求法院判令拆迁单位配合洪女士和丈夫办理这套房屋的产权过户手续，将房屋产权登记在他们夫妻名下。

庭审中，拆迁单位认为他们已依约履行了交房义务，办理产权证是洪女士和丈夫自己的事，他们只是配合协助，而且目前只是住房调配单确认房屋是分配给洪女士和丈夫的，并没有法律文书确认房屋归洪女士和丈夫所有。

针对拆迁单位的辩称，我们指出该房屋产权登记在拆迁单位名下，办理产权必须有他们的协助，洪女士和丈夫两人是无法单独办理产权过户的。洪女士和丈夫就相关权属问题，向相关法院提起了诉讼。

在法院的主持下，双方达成调解协议，拆迁单位在调解书生效且房屋产权明确在洪女士和丈夫名下之日起三十日内，协助他们办理房屋的产权过户手续。

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号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

大女儿无权分房子

蒋阿婆和老伴是再婚夫妻，两人结婚也有三十多年了。之前的日子，老夫老妻过得还不错。虽不像年轻人一样，你情我爱挂嘴上，但彼此相互扶持，相互照顾，他们对这样的晚年生活感到很满意。可前段时间家里房子征收的事，打破了两位老人平静安稳的生活。

这套房子是两人结婚前就有的公房，承租人一直是老伴，蒋阿婆嫁过来后，夫妻俩就住在这套房子里。十年前，老伴大女儿的婆家拆迁，大女儿嫌分

的房子太远，一家三口就只要了钱，没有拿房子，说是用钱买离单位近的房子。还没有买好房子时，大女儿一家的户口没地方迁，就迁到了老伴承租的这套房子里。当时，大女儿和大女婿保证只要买了房子，户口马上迁走，而且不会住进来。可他们真的有了房子，就绝口不提迁户口的事。不过他们倒是也没有要求住进来，这样老伴和蒋阿婆也没有说什么。如今，这套房子要征收，大女儿上门来了，说她一家的户口在，之前

没有分到房子，这次拆迁他们也是同住人，有权分房子。

听了蒋阿婆的讲述，范晓杭律师对她遇到的问题进行了法律分析。征收住房房屋的，公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋，归公有房屋承租人及其共同居住人共有。共同居住人，是指作出房屋征收决定时，在被征收房屋处具有常住户口，并实际居住生活一年以上(特殊情况除外)，且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。(江跃中)