

热点指南

最近,一项实现全国统一房产登记的重大举措成为人们关注的焦点。当你需要与他人共有房产时,选择何种共有方式能够更好地保护自己的利益?

房产登记中“按份共有”和“共同共有”有何区别?

■ 雷春波 徐娟

今年4月25日,我国全面实现不动产登记,这是国家有关部门经过多年努力取得的成果,其中,房产登记是大众关注的焦点。当你需要与他人共有房产时,选择何种共有方式能够更好地保护自己的利益?房产登记中按份共有和共同共有何区别?



房产的共有类型及依据

根据法律规定,不动产或者动产可以由两个以上组织、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。按份共有,主要体现的是当事人的意思自治,双方可以自行约定对房产各

占多少份额。按份共有人对共有的房产按照其份额享有所有权。对房产份额,没有约定或者约定不明确的,按照出资额确定;不能确定出资额的,视为等额享有。

共同共有则需要以共同关系为前提。共同共有的形式主要包括以下三种:夫妻财产共同共有、家庭财产共同共有、遗产分割前共同共有。共同共有人对共有的房产共同享有所有权。

不同共有关系下的房产处置

出售、改装、拆迁等情况:属于处分共有物、重大修缮和性质、用途变更。共有人事先有约定的,按约定。没有约定的,按份共有的,应当经占份额三分之二以上的按份共有人同意;共同共有的,应当经全体共同共有人同意。

分家分产情况:属于分割共有物,共有人约定不得分割共有的房产,以维持共有关系的,应当按照约定,但共有人有重大理由需要分割的,可以请求分割。没有约定或者约定不明确的,按份共有人可以随时请求分割;共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时才可

以请求分割。

共有基础丧失是指共有关系难以延续,例如离婚、死亡等情形。

重大理由是指共有关系对抗其他重要利益或公序良俗。例如民法典第一千零六十六条规定,婚姻存续期间,有下列情形之一的,夫妻一方可以向人民法院请求分割共同财产:

(一)一方有隐藏、转移、变卖、毁损、挥霍夫妻共同财产或者伪造夫妻共同债务等严重损害夫妻共同财产利益的行为;

(二)一方负有法定扶养义务的人患重大疾病需要医治,另一方不

同支付相关医疗费用。

上述规定就是在不离婚的前提下,夫妻一方要求分割共同财产。

因分割造成其他共有人损害的,应当给予赔偿。

(三)处分房产中属于自己的份额。

按份共有:按份共有人可以转让其享有的共有房产中自己的份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。

共同共有:共同共有关系存续期间,无直接确定各共同共有人的份额,单个共同共有人理论上无法向第三人转让。

房产之债如何处理?

(一)对外关系
因共有的房产产生的债权债务,例如房贷、租金等,共有人享有连带债权、承担连带债务,但是法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外。

(二)对内关系
按份共有:除共有人另有约定外,按份共有人按照份额享有债权、承担

债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人,有权向其他共有人追偿。

共同共有:共同共有人共同享有债权、承担债务。

按份共有依据约定或实际出资成立,房产份额分割明确,按份享有权利、承担义务,可以产生合理预期。

共同共有依据共同关系而产生,

共同共有人对共有房产享有连带权利,承担连带义务。在共同关系存续期间,共同共有人对整体房产享有共有权,却无法认定各自份额的所有权。当共同关系结束时,共有继承丧失,共有财产才能被分割,除非有其他重大理由,分割后的房产形成按份额的单独所有权。

(作者系上海家与家律师事务所律师)

一问一答

我妻子私自向葛某借款15万元后,面对葛某前来索要,毫不知情的我迫于无奈曾帮妻子偿还3万元。近日,葛某以我帮助妻子还过借款,等于追认该笔借款属于夫妻共同债务为由,要我共同偿还余款的本息。请问,我曾经帮助过妻子偿还借款,就可以认定妻子的借款属于夫妻共同债务吗?

读者 陈先元

陈先元读者:

民法典第一千零六十四条第一款规定:“夫妻双方共同签名或者夫妻一方事后追认等共同意思表示所负的债务,以及夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义为家庭日常生活需要所负的债务,属于夫妻共同债务。”据此,可以认定属于夫妻共同债务的情形包括:一是“共债共签”“共签共债”;二是夫妻共同债务追认;三是夫妻一方以个人名义为家庭日常生活需要所负的债务。其中,夫妻共同债务追认,是指夫妻一方单独向外举债后,未举债的另一方通过一定的方式承认该债务系夫妻共同债务。法律上的事后追认分为“明示”和“默示”两种,但构成夫妻一方对共同债务的事后追认只限于“明示”方式,如在电话、短信、微信、邮件中承认夫妻“共同举债”的事实或表示愿意“共同偿还”借款等。对于夫妻一方个人举债,配偶曾经帮助偿还一次或数次,如果配偶未明确表示与债务人共同还债,就不能推定是配偶对债务的事后追认。

本案中,妻子私自对外举债,你并不知情,虽然事后帮助妻子还款3万元,但这并不足以说明你对妻子所负债务的事后追认,而且还款行为与是否构成夫妻共同债务无必然联系,因此,债权人葛某仅以你曾经帮助过妻子还款就认为是夫妻共同债务,该认识是没有法律依据的。当然,如果葛某能够举证证明你妻子借款是为了家庭日常生活需要,或者该借款已经用于夫妻共同生活、共同生产经营,那么,就应当认定为夫妻共同债务,你有义务偿还。

安徽警官职业学院教授 潘家永

电视剧《平凡之路》中,儿子生前立遗嘱将名下财产全部赠女友,有效吗?

订立遗嘱,不能忽略老人和未成年人权益

■ 李慧萍 杨瑞婷

作为一部讲述律师行业工作的热播剧,《平凡之路》中讲述了很多真实的案例,使得观剧者可以从中学学习到诸多法律知识。剧中就有这样一个案例,引发了大家的热议:高先生和高太太拿出半辈子的积蓄为儿子高文达在大城市买了一套房,并写上了儿子的名字。没想到,儿子却突发疾病不幸去世,更没想到的是儿子还留下了一份遗嘱,将名下的房子留给认识不到一年的女友钱红。遭遇丧子之痛的老两口被女友钱红告上法庭,要求配合过户。

儿子为何会把所有财产都留给钱红,我们暂且不论,在法律层面上大家最疑惑的可能是:儿子把父母买的房子立遗嘱赠与女友是否有效呢?

赠与遗嘱有效,但不一定完全有效。为什么这样呢?我们一起来分析。

首先,剧中的儿子有权自由处分父母为其购买的房子。

因为在法律上,父母为成年子女出资购买

的房产,登记在成年子女名下,在没有特殊约定时,一般会被视为对成年子女的赠与,将房产登记在成年子女名下之后,房子就属于成年子女个人所有。因此,案例中的儿子在受赠获得父母为其购买的房产后,可以自由处分这套房子。

其次,剧中的儿子可以通过遗嘱将房产赠与女友。

因为根据现行法律规定,订立遗嘱需要满足以下要求:

第一,立遗嘱人具有完全民事行为能力;第二,遗嘱符合当事人的真实意思表示;第三,遗嘱的内容不违反法律规定和公序良俗;第四,遗嘱符合法律规定的形式要件,具体需要看订立什么形式的遗嘱,不同形式的遗嘱,形式要件不一样。

案例中的儿子已经成年,并且在突发疾病之前、精神状况良好之时订立的遗嘱,遗嘱也是他本人的真实意思表示,且形式符合法律规定,所以遗嘱的部分内容可以生效。

但是,为什么说遗嘱不一定完全有效呢?

因为法律规定遗嘱还应当为缺乏劳动能力、又没有生活来源的继承人保留必要的遗产份额,否则遗嘱可能部分无效。

因此,如果遗嘱没有照顾到特定的继承人,遗嘱的内容就不能全部生效,在实际继承时需要为年老的父母、未成年子女等继承人先留出必要的份额,剩下的才能按照遗嘱执行。

剧中的案子在法官的调解下获得了较好的结果,女友最终同意放弃继承房产。

为了避免案例中法律与情理的两难境地,在此提醒大家,如果决定订立遗嘱,一定要选择最合适的方式来订立。如果遗产较为复杂或对遗嘱订立有任何疑问的,建议在专业人士指导下拟定合法有效的遗嘱。

在房价日益高涨的今天,为子女买房几乎会用尽父母一生的积蓄,如果子女将财产留给另一半,暂且不论其具体想法,对在世的父母来说都是难以接受的,也没有考虑到父母日后的养老问题。因此,提前订立遗嘱安排好自己的财产是值得鼓励的,但也要注意不能忽略自己对老人或未成年子女等的扶养责任。

如果子女是城镇户口,父母还是农村户口,且在农村享有宅基地。那么城镇户籍子女可以继承父母的宅基地使用权,享受“城里有房,村里有地”的幸福生活吗?

法律讲堂

城镇子女如何继承农村宅基地使用权?

随着我国城镇建设速度加快,不少年轻人走出农村,到城市安家落户。

王某早年因读书和工作,户口迁出农村并取得城镇户籍。王某父母为农村户口且在农村有宅基地一处。王某成家后将父母从农村老家接到城里一起生活。十几年过去后,老家宅基地上的房子因年代久远,加上长期无人居住,年久失修,均已倒塌。如果父母去世,王某能否继承宅基地,能不能在宅基地上新建房屋?

李某将户口迁出农村并取得城镇户籍,其父母为农村户口且拥有宅基地一处。在发现老家房子存在倒塌隐患后,李某与父母共同出资,并经相关部门审批,将老家的房子进行了翻新扩建。如果李某父母去世,李某能否继承父母留下的房屋?

城镇户籍子女可继承农村宅基地使用权

实际上是指城镇户籍子女因继承农村房屋而获得宅基地使用权。也就是说,宅基地上必须有房屋,如果是空宅基地,就不能继承。关于城镇户籍子女继承农村宅基地使用权,应明确以下几点:

1.我国土地所有权和使用权是分离的。

对于农村宅基地来说,其权益可以分为三个“权”:所有权、使用权、资格权。其中,所有权归集体,资格权归具有本集体经济组织成员资格的村民,而城镇户籍子女可继承的只能是使用权。

2.农村宅基地使用权不能被单独继承。根据继承法规定,被继承人(父母)的房屋作为遗产可由其作为继承人的子女继承,按照房地一体的原则,继承人通过继承取得房屋所有权和房屋上的宅基地使用权,但农

村宅基地使用权是不能被单独继承的。也就是说,城镇户籍子女继承宅基地使用权的前提是“地上有房”,如果宅基地上的房屋已经灭失,一切权利都将清零。

3.房屋受让人只能是房屋所在地的集体经济组织成员。

城镇户籍子女继承房屋后不仅可以自用,也可出租或出售,但房屋的受让人只能是房屋所在地的集体经济组织成员且在该集体没有房屋的村民。

4.对房屋的维修翻建。城镇户籍子女在继承宅基地使用权后,要注意对房屋维修保养,但要注意如未经集体经济组织及相关部门同意,不可以对房屋推倒翻建。如要更长久地使用房屋,可以选择在父母生前对房屋翻建。来源:湖南高院

以案说法

■ 张兆利

胡某的住宅位于临街一楼,在未经有关部门批准的情况下,他将住房北面临街的外墙和窗户破拆至地面,改为便利店门面。施工过程中,楼上四户业主集体将胡某诉至法庭,要求其恢复房屋墙体结构原状。法院审理认为,该房屋建筑工程为五层住宅,擅自拆除承重墙破坏了房屋的整体性和抗震性,并影响到结构安全,轻则会出现地面沉降、墙体裂缝,重则导致房屋坍塌及缩短使用寿命,遂判决被告立即停止侵权行为,限期15日内恢复承重墙原状。

说法:

承重墙是支撑建筑的“脊梁”,也是决定室内外安全的重要结构。虽然承重墙位于业主家中,但其仍属于共有部分,业主对墙体的使用不得破坏其基本功能。对此,法律法规做出了一系列禁止性规定。最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释第三条规定,建筑的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分,通道、楼梯、大堂等公共通行部分,消防、公共照明等附属设施、设备、避难层、设备层或者设备间等结构部分应被认定为共有部分。据此规定,本案中,房主未经同一栋楼的业主同意,亦未经有关行政部门批准,擅自拆除改造承重墙,无疑侵害了相关业主的共有权。现实中,私自拆改承重墙会带来哪些法律后果?住户、装修单位和物业公司各方的法律责任又该如何界定呢?

首先,业主应当承担侵权责任。

民法典第二百七十二條规定:“业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。”从这一规定可以看出,家装虽是房屋所有权人、使用人对房屋内部进行改造装饰,但必须以保证整栋楼房安全为前提。所以装修并非个人行为,而是关乎公共安全的社会行为。对于私拆承重墙或者其他违法装修行为,除了相邻房屋所有权人可以对此主张权利外,民法典第二百八十六条还规定,业主大会或者业主委员会,对损害他人合法权益的行为,有权依照法律、法规以及管理规约,请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。业主或者其他行为人拒不履行相关义务的,当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉,有关行政主管部门应当依法处理。其中,赔偿的损失包括司法鉴定费、加固设计费、加固费以及房屋贬值等损失。如楼体已成危房,无修复、加固可能,业主和施工人员应承担金钱赔偿义务。

其次,装修单位应承担共同侵权责任。住宅室内装饰装修管理办法第五条规定:“住宅室内装饰装修活动,禁止下列行为:(一)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,变动建筑主体和承重结构;(二)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房;(三)扩大承重墙上原有的门窗尺寸,拆除连接阳台的砖、混凝土墙体;(四)损坏房屋原有节能设施,降低节能效果……”装修公司作为专业施工方,明知其施工行为违反上述规定,仍然擅自变动承重结构的,按照民法典第一千一百六十八条“二人以上共同实施侵权行为,造成他人损害的,应当承担连带责任”的规定,房主和装修单位构成共同侵权,应根据其过错和责任大小承担连带赔偿责任。

第三,物业公司依据过错承担责任。在装饰装修过程中,物业公司应当承担提示、告知、监督以及检查等相关义务。民法典第九百四十五条第一款规定:“业主装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务人,遵守物业服务人提示的合理注意事项,并配合其进行必要的现场检查。”物业管理条例第四十五条规定:“对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为,物业服务企业应当制止,并及时向有关行政管理部门报告。有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后,应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。”住宅室内装饰装修管理办法第十五条规定:“物业管理单位应当将住宅室内装饰装修工程的禁止行为和注意事项告知装修人和装修人委托的装饰装修企业。”根据上述规定,违法装修行为已被物业公司所知悉而未采取任何监管措施,致使损害进一步扩大,应当依法承担与其过错相应的法律责

另外需要明确的是,住宅楼装修过程中变动承重结构事关重大。擅拆承重墙作为一种危害建筑物安全、损害相邻方利益的违法行为,除了承担上述法律责任外,造成安全隐患或引发其他严重后果的,行为人还可能会受到行政处罚甚至构成刑事犯罪。

(作者系山东省昌乐县法律援助工作者)

私拆承重墙应承担哪些法律后果?