

离婚后未析产共有房屋归属的认定分析

刘颖

近年来,公证服务在预防纠纷、维护良好社会管理秩序、化解社会矛盾方面发挥着愈来愈重要的作用。随着人们法律意识的提高和财产观念的增强,面对社会现实,为避免因离婚率不断攀升引发的相关财产纠纷,离婚协议、离婚补充协议的应用日渐增多,相关的公证需求也随之增加。经过公证的离婚协议,不仅能够有效预防和减少婚姻纠纷和财产纠纷的发生,也有助于解决夫妻关系和家庭财产关系的矛盾,而且在纠纷发生时,还可以作为保障夫妻双方合法权益的优势证据,同时,在一定程度上也可以起到减轻人民法院审判压力的作用。但日常个案纷繁复杂,离婚后未析产共有房屋的权利归属,经常困扰着当事人和公证员。本文就离婚后未析产共有房屋的权属认定进行分析探讨。

李某与田某二人婚后共同购买了一套房,并登记在夫妻名下。2010年,二人离婚,离婚协议未对房产进行分割,也未去办理房产过户变更登记。2018年的某天,李某去世(李某的父母已先于其去世)。其儿子李甲是唯一的第一顺序法定继承人,欲向某银行申请贷款,并用其父亲名下的两处房产提供抵押担保,双方准备正式订立《个人借款合同》,申请办理赋予该合同强制执行效力的公证。

公证员受理后,通过查询,得知李某与田某于2010年登记离婚,李某之子李甲贷款准备用于抵押的房产均系李某与田某夫妻关系存续期间购买,且李某与田某的离婚协议中未就上述房产作出分割约定。根据我国《婚姻法》《物权法》的相关规定,上述房产仍属于李某与田某二人共有,《物权法》第9条规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力,未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外”。第29、30、31条还规定:因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的;因继承或者接受遗赠取得物权以及因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或消灭物权的情形。

涉及到本案,我们发现存在以下几点问题,第一,双方离异,没有办理房产过户登记,该房产属于李某一人所有呢?还是属于李某和田某二人共有呢?第二,双方离异,一方死亡,其子继承该房产,其中有多少份额是李某的遗产?第三,离婚协议中未对房产进行分割,能否进行补充约定?

离婚协议对夫妻双方具有约束力,但不能发生物权效力。如何处理离婚后未析产的共有房屋的产权归属?

笔者认为,本案中,可以采取以下途径进行析产:

第一,如果甲乙双方是法院判决离婚,依据判决书,一方即可享有该房屋的全部物权。

第二,如果甲乙双方是协议离婚,并都在世,可以做离婚补充协议,对该房产做补充约定,约定房产归一人所有,并进行公证,然后去相关部门办理房产过户变更登记。

第三,如果甲乙双方是协议离婚,如果一方去世,其子女先继承死者名下的一半房产,随后作为死者的继承人与死者的配偶协商,履行离婚协议,配合其办理房屋过户变更登记手续。

第四,如协商不成,法院诉讼解决。

本案中,李甲应与田某对上述房产的归属作出约定,办理继承权公证,析产后办理完房产过户变更登记手续后,再去办理贷款手续。

综上,一起复杂的公证案例中,既有经济的贷款活动,又有民事的财产约定和财产继承活动,这就需要公证人员多种方式并用,利用公证活动,帮助当事人解决生活当中遇到的各种复杂的难题,从而能在各相关部门顺利办理各项事宜。

(作者单位:内蒙古自治区公证处)

民警提示

两名女子因纠纷跳楼轻生 民警提醒:维权需走“正道”



本报讯(记者赵芳通讯员王晓飞)近日,呼和浩特市赛罕区大学城内,两名女子坐在五层高的建筑楼上欲跳楼轻生,幸遇好心路人报警,民警又为其解开心结,两人才被劝下。

民警赶到现场时,两名女子坐在楼顶上,情绪十分激动。见此,民警分成两组,一组负责联系知情人了解情况,另一组上到楼顶进行劝导。很快,民警了解到,这两名女子原本通过一名分包商从大学城某高校食堂内各自租了一个卖餐档

口,并预交了一年租金,而不久前,由于校方进行改造,需收回两人的档口,但约定的租期未届满,在与分包商协商退租金额是在12个月还是8个月的基础上计算时产生了分歧,几次沟通未果,一时想不开,两人才欲轻生。

了解情况后,民警先与两名女子沟通,了解了其诉求,又与分包商沟通,进行起了现场调解,最终双方达成共识,做出了具体的解决方案,两名女子才放弃了轻生的念头,走下楼顶。待两名女子情绪稳

定下来后,民警对其二人进行了批评教育。

民警提醒:

不管发生什么事情,遇到多大的困难,用轻生的方式对待自己的生命,都十分不妥,而欲通过跳楼这样的过激的行为来解决问题,不但不利于问题的解决,也会产生不良的社会影响,情节严重者,根据《中华人民共和国治安管理处罚法》第二十六条规定,将被处10日以上15日以下拘留,可以并处1000元以下罚款。

法官说法

打印遗嘱仅有签名 法院认定诉求无效

随着电脑技术的普及,打印遗嘱已越来越多地被运用到实践中,如何认定打印遗嘱的效力成为实践中人们比较关心的问题。近日,北京市第一中级人民法院对因打印遗嘱引起的纠纷案审理后认为,打印遗嘱的效力应综合认定,若老人年事已高,且没有打印习惯,不宜认定为自书遗嘱。

陈雅(化名)生前留有两份遗嘱,一份自书遗嘱载明其名下的房屋在其死亡后由其妹妹陈婷(化名)继承,遗嘱上有其签字并注明日期;另一份打印遗嘱载明其死后存款归陈婷所有,该遗嘱日期系打印,陈雅在遗嘱人处签名、捺手印。陈婷起诉请求按两份遗嘱的内容继承陈雅的遗产。

法院经审理认为,关于陈雅自书遗嘱的效力,因该遗嘱由本人书写,有其本人签名并注明日期,且不违反法律强制性规定,应为合法有效。

关于陈雅打印遗嘱的效力,法院指出,因陈婷不能说明该份遗嘱的形成过程,且考虑到陈雅年事已高,长期住院,没有自行打印遗嘱的习惯和能力,故该遗嘱不属于陈雅的自书遗嘱。如果作为代书遗嘱,根据法律规定,代书遗嘱应当有

两个以上见证人在场见证,且由见证人签字,因该遗嘱上仅有陈雅的签字,故该遗嘱亦不符合代书遗嘱的形式要件,应为无效遗嘱。

据此,法院判决部分支持了陈婷的诉求,由其继承陈雅名下的房产。

法官说法:

我国继承法规定的遗嘱形式有:公证遗嘱、自书遗嘱、代书遗嘱、录音遗嘱及口头遗嘱。通常情况下,打印遗嘱应认定为自书遗嘱或代书遗嘱中的一种。在实践中,因打印人的不同,打印遗嘱的性质与效力亦分为不同的情况,最常见的有以下三种:

一是遗嘱由被继承人自行打印并签字确认的。根据《北京市高级人民法院关于审理继承纠纷案件若干疑难问题的解答》相关规定,继承案件中当事人以打印遗嘱系被继承人自己制作为由请求确认打印遗嘱为有效自书遗嘱的,人民法院不予支持;但确有达到排除合理怀疑程度的证据表明打印遗嘱由被继承人全程制作完成,并具备自书遗嘱形式要件的,可认定为有效自书遗嘱。因此,打印遗嘱被认为有效自书遗嘱需经过严格的审查。

二是遗嘱由继承人、受赠人及与继承人、受赠人有关的利害关系人打印并作为见证人的。《北京市高级人民法院关于审理继承纠纷案件若干疑难问题的解答》规定,打印遗嘱由被继承人以外的人制作的,应符合法律规定的代书遗嘱形式要件。因继承人不能作为遗嘱的见证人和代书人,故继承人、受赠人及与继承人、受赠人有关的利害关系人自行打印遗嘱并作为遗嘱见证人不符合代书遗嘱的形式要件,此种情况的打印遗嘱应确认为无效。

三是遗嘱由继承人、受赠人及与继承人、受赠人有关的利害关系人以外的其他见证人打印的。此时打印遗嘱应当认定为代书遗嘱,应符合法律规定的代书遗嘱形式要件,遗嘱见证人亦应符合法律规定,故在此种情况下,如有两个以上其他见证人在场见证、签字并由遗嘱人确认,该打印遗嘱应认定为有效。

法官提醒,立遗嘱人在订立遗嘱时,应该严格按照法定形式及要求订立,以还原立遗嘱人的真实意思表示,维护遗嘱受益人的最大利益。

(徐伟伦)

驾驶机动车威胁他人需赔偿损失

安康讯 高某某与印某某系同村村民。2018年8月20日,在通辽市科左中旗希伯花镇某嘎查高某某家门前,高某某与印某某因琐事发生口角,之后,印某某驾车以碰撞的方式威胁高某某。

事情发生后,高某某被送至科尔沁左翼中旗第三人民医院住院治疗,被诊断为:1.脑供血不足;2.高血压;3.冠心病(心肌缺血);4.颈椎病。住院10天,花费治疗费4751.77元、一次性用品费50元,其中医疗保险报销2543.02元,实际支出2208.75元。高某某在第三人民医院住院期间曾在通辽市医院进行过治疗,花费治疗费2215元。事发后,公安

部门对印某某给予拘留10日、并处罚款500元的行政处罚。之后,印某某未赔偿高某某各项损失,高某某诉至法院。

经法院审理判决:被告印某某赔偿原告高某某医疗费、误工费、护理费等各项经济损失合计6081.91元;驳回原告高某某的其他诉讼请求。

以案释法:

根据《中华人民共和国侵权责任法》第六条:“行为人因过错侵害他人民事权益,应当承担侵权责任。根据法律规定推定行为人有过错,行为人不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。”公民享有生命健康权,侵害

他人人身权利的,应承担民事责任。本案被告印某某驾驶机动车朝原告高某某以碰撞的方式威胁原告高某某,系属于一种侵权行为,涉及原告高某某的人身安全,被告印某某对其侵权行为应承担相应的法律责任,且科尔沁左翼中旗公安局对被告印某某作出给予行政拘留10日、罚款500元的行政处罚。在民事方面应承担原告高某某的医疗费、误工费等经济损失。原、被告因琐事引发被告印某某驾车以碰撞的方式威胁了原告高某某,双方并互相谩骂,本次纠纷系被告印某某引起的,但原告高某某有脑供血不足、高血压、冠心病等病史,故被告印某某在本次纠纷中应承担主要责

任,原告高某某承担次要责任。本案的被告印某某威胁原告高某某,导致原告高某某复发高血压等疾病,住院治疗支出医疗费,因住院误工造成损失等等,故被告印某某在责任范围内应予赔偿原告高某某损失。

公民的人身安全受法律保护,作为完全民事行为能力的人,对他人作出的侵权行为应承担相应的责任。

(席都达古拉)

以案说法