

房产密码 傻傻分不清

共同共有、共同拥有、共有,产权份额变更结果大相径庭



小忙 微调查



市民许先生向“帮忙”反映,自己2000年购房,产证上登记了和父亲“共同共有”,当初说好今后可更改。但万万没想到,最近在将房屋产权全部变更到自己名下的过程中,却遭遇了大麻烦。房地产登记中心认定:“共同共有”就是明确“份额均等”,即两名产权人各占50%;所持份额不能更改。许先生了解到,在早期房产登记中,对没有“按份约定”的共有产权,大致有这样几种文字表述方式:共同共有、共同拥有、共有。其中,“共同拥有”“共有”,都能给予一次重新约定份额的机会,唯独“共同共有”不能更改。由此因产权变更而产生的50%份额交易税,让许先生十分郁闷。

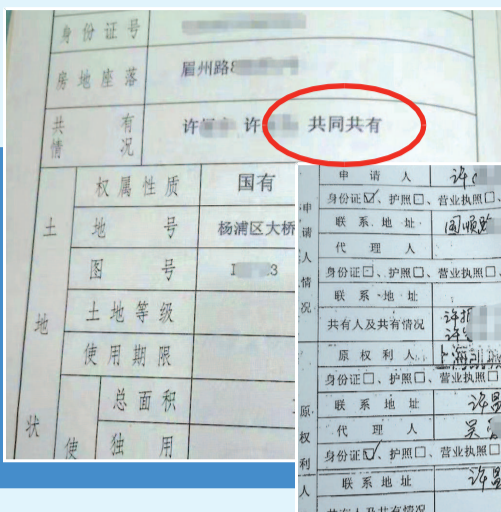
产权被注明 麻烦一箩筐

许先生告诉记者,2000年自己购房时,正巧出差,是父亲代签字办理的房产证。总价25万元,自己首付7万多元、贷款15万元。同时,为便于提取使用父亲的2万多元公积金余额,所以房产证加上了父亲的名字。

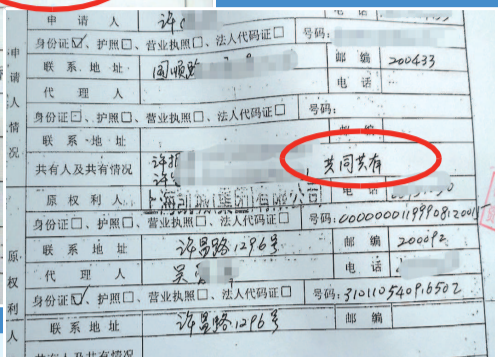
领证时,许先生的父亲看到上面写着“共同共有”,还特地询问是什么意思。据他回忆,窗口答复“两个人买房只能这么写,今后可以改”。许先生的房产证一放就是21年。最近,考虑到父亲年事已高,许先生想把房屋的产权全部变更到自己名下。但因为房产证上的“共同共有”,要承担50%份额的产权交易税。

记者在许先生位于眉州路的房屋产权证上看到,“共有情况”一栏中确实注明:共同共有”。对此,许先生很是不解:除了父亲的2万多元公积金,90%以上的房款都是由自己承担的。为何房地产交易中心要将“共同共有”定义为产权人“份额均等”?无形中给他增加了一笔金额不小的“不必要支出”。

许先生多次向杨浦区房地产登记中心反映,要求按实际出资比例,更改“共同共



◀ 共有情况标注“共同共有”
▼ 许先生提供的《房地产登记申请书》



有”,重新约定父子的产权份额。但杨浦区房地产登记中心以许先生的房产已明确产权“共同共有”为由,拒绝变更。除非通过司法途径,改判产权人份额比例。许先生又向法院询问,但时隔21年,已过诉讼时效。为此,许先生卧病在床的父亲深深自责,“真没想到当时留下的这一笔,无缘无故给儿子带来这么大的麻烦和负担。”

而市民王先生的遭遇,更是让他和自己的父母感到“很委屈”。今年王先生新购一套房产,领证时浦东新区房地产登记中心计算房产税时告知,2004年王先生与其母亲在一套普陀区的房屋产权证上共同登记为“权利人”,底档被注明“共同共有”,这套父母唯一住宅的一半面积也要增加到王先生名下计税。房产证上没有“共同共有”,可为何底档却被注明“共同共有”呢?对于由此出现的“份额均等”,王先生也是“丈二和尚摸不着头脑”。

份额平均分 明确不能改

记者拨通“962988”市不动产登记热线寻求帮助,工作人员解释:如果产权人当初签字确认过“共同共有”,按照现有规定确实无法更改;2007年《物权法》出台前,并没有

规定所有房产证要写明“共同共有”或“按份约定”,如果档案资料里没有明确“共同共有”,现有规定申请人可以再次约定。

记者追问,市民办理产证登记早于2007年《物权法》出台前,并不清楚“共同共有”意味着“份额均等”,为何不能变更?工作人员随后证实,这方面矛盾确实存在,市民确有不少反映。相关规定是《物权法》出台后才制定的,2009年《上海市房地产登记技术规定》修订时曾有讨论,最后明确:法规出台前房产登记中没有明确的要查看底档,如房产证或底档都没有明确“共同共有”,申请人可以再次约定具体份额;如底档中已明确“共同共有”,就不能以缴纳工本费换产证形式更改。

记者在向“962988”热线告知许先生的房产证编号后,又接到杨浦区房地产登记中心来电。工作人员回复,目前是以2015年上海市房地产登记处的“关于房地产登记业务问答(第八期)”为依据,明确:除双方夫妻关系外,“共同共有”不符合现有政策中可以“重新约定”的情况。他们已调取许先生房产底档,《房地产登记申请书》上明确写明产权人“共同共有”,有签字确认。

记者询问,《物权法》出台前,交易中心

是否告知过产权人“共同共有”的明确定义?工作人员回复,对房地产登记中心来说,“共同共有”就是产权人“份额均等”,且不能更改;如什么都没有写,或写“共同拥有”“共有”的,又或者是写错字的,都能给予一次重新约定份额的机会。

市民即使当初不清楚“共同共有”的意思,也不代表“房地产登记条例规定”允许其变更。如果产权人有异议,可以通过司法途径解决,有判决书就可以依法调整,确实已有其他产权人通过司法文书重新约定了份额。

当记者强调,当事人许先生已咨询过法院,但诉讼时效已过,法院不予受理时,工作人员表示无能为力,只能按章办事。

众人无概念 法律无约定

记者在许先生提供的《房地产登记申请书》和房产证上没有看到任何对“共同共有”的提示和注解,更没有看到“共同共有”就是“份额均等”的相关表述。记者询问不少市民,他们纷纷表示:“共同共有”“共同拥有”“共有”,真是“傻傻分不清”!

记者询问法律界相关专业人士,“共同共有”是否有法律上的特定含义,但并没有能明确“共同共有”就是“份额均等”的法律条文。

记者查询发现,今年1月1日起施行的《民法典》第299条规定:共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。而在王利明主编的《民法》(第八版)有这样的表述:共同共有是指两个或者两个以上的民事主体,根据某种共同关系而对某项财产不分份额地共同享有权利并承担义务。其中,明确指出:在共同共有中,财产不分份额。

而《民法典》第二百二十条规定:权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载事项错误的,可以申请更正登记;不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的,登记机构应当予以更正。

对于2007年《物权法》出台前房产登记中的“模糊地带”,相关部门是否能给予合理的解决途径,市民有所期待,本报也将继续关注。 本报记者 王军

小民有呼



市民余女士反映,她在长宁区金钟路上的“功道会馆”做理疗,离店后,她的项链找不到了,疑似在店内丢失。经交涉,店方一度同意赔偿,谁料如今竟出尔反尔。

理疗后项链丢失 店方出尔反尔不肯赔偿

11月9日下午1时多,余女士在“功道会馆”做理疗。当天她佩戴一条项链,当初购买价格约7000元。颈部理疗时,技师解开项链,告知其放在一边,“但到底放在哪里,对方没有告诉我。”余女士说,离店时,因为赶时间她没有特别留意,晚上回家才发现项链不见了。回想一天的活动轨迹,只有在理疗时解下过项链。

事发次日,余女士赶到店里。报案

后,民警来到现场调阅监控。大堂监控显示,进店时余女士确实佩戴着项链。经警方调解,门店回复余女士,店方会赔偿3000元,于11月15日下午转账。然而,余女士至今没有收到赔款。

记者与会馆取得联系,店长表示愿意赔偿,赔付金额由总部最终确认。随后,总部一名高姓负责人打来电话称,技师把项链摘下后,放在桌子上的茶杯旁。现在技师不愿赔偿,店方也不会代员工

做赔偿。

余女士认为,技师解下顾客配饰后,应妥善保管、临走时应提醒不要遗漏,而这些基本服务规范都没有做到。她希望店方能信守承诺,给出合理的解决方案。

本报记者 夏韵



本版编辑/刁炳芳
视觉设计/戚黎明



新民周刊 2021年11月22日新刊预告

Editorial 新民一周

03 歼-16D 有多重要?

Cover Story 封面报道

06 青浦,从上海之源到上海之门

08 “高颜值、最江南、创新核” 枢纽门户

14 赵巷:新时代品质城镇的“模范生”

16 徐泾:会展首位镇

18 华新:物流经济强镇也有高颜值

20 重固:7000年后的精致蝶变

22 白鹤:打造乡村振兴新典范

24 朱家角:生态、文化、人才,立镇“三宝”

26 练塘:水韵江南,田园诗画

28 金泽:延续千年的桥梁

2022 全年订阅优惠价 ¥408

订阅电话: 021-62793310 订阅代号: 4-658

30 夏阳:打造“北厅南院”的新城乡

32 盈浦:百年老城厢 江南新天地

34 香花桥:交通枢纽,半壁新城

Culture 文化

46 童年的一道光, 时隔38年又回来了

50 让新技术唤醒老艺术

53 1.6万部老电影拷贝亟待抢救