

# 《安家》那些事 法官来解惑

## “假离婚”遭遇“真出轨”，房子和谁姓？

剧中首先刷新三观的便是安家店长徐文昌的前妻张乘乘。为了拥有二套房购买资格，徐姑姑与前妻商议“假离婚”，善良的他将包括自己婚前房屋在内的两套住宅都转移到张乘乘名下，不料却发现同住一个屋檐下的“前妻”出轨。眼看人财两失，在二人已经办理完离婚手续的情况下，离婚协议还可以重新再谈吗？

**解惑：YES!** 虽然在法律层面上并没有“假离婚”的情况，在办理离婚证后离婚的法律关系就已经产生，有关财产分割的协议即生效。当事人因履行财产分割协议发生纠纷提起诉讼的，人民法院应当受理。男女双方协议离婚后一年内就财产分割问题反悔，请求变更或者撤销财产分割协议的，人民法院应当受理。如果收集到充足的婚内出轨证据，徐姑姑可以向法院申请变更或撤销财产分割协议。

## 一生积蓄为儿子儿媳买了全款房，有我的份吗？

《安家》中起早贪黑卖包子的老严夫妇为了帮儿子减轻压力选择全款买房，在签合同同时儿子突然提出在房产证上加上儿媳的名

## 热播剧《安家》中那些与房有关的法律问题，现实生活中你是否也遇到过？虹口法院的法官为此来为大家一一解惑支招。

字，儿媳还以怀孕为由施压，最终成功。入住后，老严夫妇准备和儿子同住，却发现亲家母已“鸠占鹊巢”。辛苦半辈子为儿子全款买房，结果自己什么也没享受到，房子是否可以撤销赠与？

**解惑：NO!** 根据相关法律规定，当事人结婚前，父母为双方购置房屋出资的，该出资应当认定为对自己子女的个人赠与，但父母明确表示赠与双方的除外；当事人结婚后，父母为双方购置房屋出资的，该出资应当认定为对夫妻双方的赠与，但父母明确表示赠与一方的除外。婚后由一方父母出资为子女购买的不动产，产权登记在出资人子女名下的，视为只对自己子女一方的赠与，该不动产应认定为夫妻一方的个人财产。但剧中的老严夫妇既然同意产证上加上儿媳的名字，则其对房屋的出资应当视为对儿子和儿媳的赠与。赠与已经完成，老严夫妇难以撤销。

## 出轨的老公给“小三”买房，老婆能做什么？

《安家》开篇，常年在外厮混的阚总害怕

“小三”知否小姐暴露，请房似锦帮忙购入一套公寓送给“小三”作为补偿，阚太太认为这是挪用夫妻共同财产的行为。阚总的这一赠与行为是否有效呢？

**解惑：NO!** 房屋买卖属于非因日常生活需要对财产的处置，阚总和阚太太应当协商一致。阚总用夫妻共同财产为知否小姐买房侵害了阚太太的财产权益，而知否小姐明知阚总有妻子，仍然保持与阚总的非正常往来，有违公序良俗，因此阚总购买房屋赠与知否小姐的行为应属无效，阚太太可以要求知否小姐返还阚总赠与的购房款。

## 阿拉丁与房似锦，居间人的不应该与应该

剧中，“反派”阿拉丁房产公司作为居间方，在下家于先生和上家交易过程中，没有查清楚房屋的产调信息就收了首付款和定金，但该房屋上有查封导致于先生最终无法过户。于先生是否有权向阿拉丁追讨佣金？

**解惑：YES!** 房屋上有查封将直接导致房屋无法如期过户，是属于与订立合同有关的

重要事实，阿拉丁作为专业的中介公司，需要了解且告知下家交易房产的真实情况，于先生有权要求其退回佣金。

与阿拉丁的隐瞒实情相反，安家的房店长曾经帮助上家黄老板出售一套屋内发生过刑事案件房屋也就是俗称的“凶宅”时，做出了很好的示范，在下家看房时第一时间主动告知。这属于房产交易需要披露的重要信息，居间方如果明知却故意隐瞒也是需要承担一定法律责任的。

## 住了几十年，这个房子我有份吗？

剧中无耻又无赖的当属太表姑奶奶一家。几十年前，龚家出于好心，在老洋房中搭几间平房给远方亲戚太表姑奶奶一家，不料却成了现代版的“农夫与蛇”。几十年后龚家后人急需用钱，准备出售房屋，太表姑奶奶一家却狮子大开口索要5000万元赔偿。那么这一家人的想法合法吗？

**解惑：NO!** 龚家花园是历史悠久的老洋房，不动产权证书上所登记的人即为房屋的所有权人，因此房屋所有权人应该只有龚家爷爷，龚家花园应归龚家单独所有。太表姑奶奶一家虽然住了几十年，也只是“借住”，因此所售房款与太表姑奶奶一家无关。

通讯员 郁玥 谢嫣雯 本报记者 袁玮

## 将“三无”口罩包装成医用口罩网上销售 犯罪嫌疑人被采取刑事强制措施

**本报讯** (特约通讯员 黄孟暉 记者 孙云) 将并不符合医用器材标准的“三无”标准，包装成医用口罩在微信朋友圈里推销，这样的行为有可能会触犯法律。近日，松江警方破获一起销售假劣口罩案，对在微信里出售近万枚“三无”口罩的犯罪嫌疑人李某采取刑事强制措施。

日前，松江警方获悉线索，辖区一男子在微信朋友圈内销售假劣口罩。经调查取证及综合排查，民警迅速锁定了嫌疑人的身份信息，并于3月14日晚在李某的居住地将其抓获，现场查获“三无”口罩8200余枚。

据李某交代，2月15日起，他先后从一朋友处购得1万枚假劣口罩，他再通过微信朋友圈推广的方式，号称这些口罩是可以防病毒的医用口罩，以4.9元/枚的价格对外销售，截至案发，累计已卖出1500余枚。

**警方提示：**疫情当前，广大市民务必提高防范意识，网络购买医用口罩、酒精、消毒水等防疫用品时，要到正规购物网站。提到汇款、转账等信息时，一定要提高警惕，谨防上当受骗造成经济损失，一旦被骗要及时拨打110或者到就近公安机关报案处理。

## 白酒进肚 他把车库当自己家



孙绍波 画

深夜，一男子将车停在地库车道内，车门打开，伸出双脚，不省人事。热心市民发现后立即报警，民警到场后，发现这名男子原来是喝醉了……近日，普陀警方在接报一起求助警情时，发现当事司机涉嫌醉酒驾驶，目前，该司机已被警方依法采取刑事强制措施。

3月16日深夜11时30分许，普陀公安分局白玉路派出所接到热心居民报警称，曹杨路某小区地下车库B2层，发现车道上有一辆银灰色轿车停在路中央，车门打开，一男子的双腿伸在车外，看起来神志不清。民警立刻赶赴现场进行处置。到场后，民警发现该男子身上满是酒气，男子被唤醒后，民警现场对其进行了呼气式乙醇测试，达105mg/100ml。随后，民警又带其至医院抽血检测，经司法鉴定所司法鉴定，该名男子血液乙醇含量为1.85mg/mL，属于醉酒驾驶。所幸在被民警查获前未有人员受伤。

经调查，这名醉酒驾驶的男子姓刘，3月16日晚6时10分许，刘某驾车到兰溪路某饭店与朋友聚餐，席间喝了白酒。当晚8时30分许，刘某吃完饭独自驾车返回。当车进入小区地下车库时，刘某突感胃内一阵翻腾，便停在地库车道上，打开车门呕吐。之后，身感疲惫的刘某便在车上睡着了。酒醒后，刘某如实供述了自己的犯罪事实，并对自己醉酒驾驶机动车的行为后悔不已。

3月17日，犯罪嫌疑人刘某因涉嫌危险驾驶罪，被普陀警方依法采取刑事强制措施，案件正在进一步审理中。

通讯员 宋严 本报记者 江跃中

## 过世父亲有遗产，动迁利益可继承

公房被征收前，老父亲去世。亡父是否被作为同住人对待？动迁利益中是否有父亲的遗产？兄妹对此各执一词。一场诉讼结束后，法庭主持下的调解给出了答案。

胡女士和胡某系同胞姐弟，其父母在上海某城区拥有一套承租公房(以下简称系争房屋)，该房屋是上世纪八十年代初胡母单位分配的福利房，房屋登记面积52平方米，承租人为胡母，房屋的原始受配人为胡父母和胡女士、胡某等四人。九十年代初，胡女士和弟弟胡某在各自的工作单位享受了福利分房。2008年胡母去世后，胡某入住系争房屋。之后系争房屋一直没有变更承租人。

2018年3月，系争房屋所在地块被纳入征收范围，同年3月12日，房屋所在的区人

民政府下达了该地块的征收决定书，征收前该户有胡父和胡某两人的户籍在册。5月28日，胡父病故。6月25日，胡某作为该户签约代表和征收单位签订房屋征收安置补偿协议，拟获得征收补偿款共计人民币850余万元，当胡女士找到胡某协商动迁款的分配时，胡某声称，父亲在征收协议签署前已去世，对公房已不享有任何利益。胡女士的户口又不在系争房屋内，因此胡女士对系争房屋不享有任何利益。胡某断然拒绝了姐姐按法定继承分割父亲应得动迁利益的要求。

胡女士多方打听找到了我咨询，我给他梳理分析，认为本案系争房屋应该按照法定继承由姐弟俩均分系争房屋的征收补偿款。首先，胡父是在征收补偿决定作出后去世

的，应当被认定为系争房屋的同住人，相应的征收补偿利益应该由法定继承人继承。2004年，上海高院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答中，已明确同住人认定的时间节点是拆迁许可证核发之日。其中同住人是指，截止到拆迁许可证核发之日，在被拆迁居住房屋处有本市常住户口，已实际居住一年以上，且本市无其他住房或虽有其他住房但居住困难的人。国有土地征收补偿条例出台后，同住人认定的这一时间节点相应演变为征收地块的政府征收决定书下发之日。本案胡父是在征收决定书下达后去世，其应被认定为系争房屋同住人，其享有的征收补偿利益应作为遗产由法定继承人继承。其次，胡某虽户籍在册，也在系争

房屋实际居住，但胡某曾享受过福利分房，不能被认定为系争公房同住人，其本人并不享有系争房屋的征收补偿利益。

后胡女士委托我代理诉讼维权，要求依法分割系争房屋征收补偿利益。案件走向完全符合我之前的分析和预测。法院两次开庭审理后，案情结果渐明朗，被告认识到自己之前的行为不妥，向法庭和原告表达希望调解的意愿；考虑到原、被告毕竟是同胞姐弟，原告在均分动迁款的基础上自愿让渡50万元给被告，剑拔弩张的诉讼以法院调解结案。

**上海方洛律师事务所 韩迎春律师**  
每周六、周日(下午1点到下午6点)为固定接待免费咨询时间，其他时间当面咨询需提前预约，**预约电话 4009204546**。

**地址：**普陀区常德路1211号宝华大厦1606室(轨交7号线、13号线长寿路站，6号口出来即到)