

小妹回家引发房产风波

[精选案例] 哥哥贪心小妹伤心

陈小姐外地工作多年后,回到老家,与父亲一起生活在自己家盖的一幢二层楼的房子。但没想到,住了一阵子,他的哥哥开始“找茬”,找出各种理由来跟她吵架。

“哥哥说房子是他的,我没份,还说爸爸写了份遗嘱给他。”陈小姐说道。哥哥还提出,这房子不让她住,让她搬走。不过,在亲戚的劝说下,陈小姐还是住了下来。

最近,陈小姐从其他亲戚那里打听到,原来她哥哥一直想独占所有财产。她心里很不舒服,“那二层楼的房子除了我

和父亲住的房间,其余房间全部出租了,而租金收入全部是归哥哥的。”她说道,此外,母亲几年前去世了,可是每年都有分红,也都是哥哥拿着。“我从未听爸爸说过他写了遗嘱,而且那份遗嘱我也没见过。”

面对哥哥不断提出的无理要求,陈小姐又伤心又气愤,但不知道该怎么来处理这样的问题。“如果我爸爸现在愿意把家产分给我们,该怎么办?该到哪里去公证?”通过《金陵市》的热线电话,陈小姐急切希望律师能提供建议。



漫画 俞晓翔

[律师分析] 哥哥无权独占房产

朱律师详细询问后得知,这幢房子的宅基地申请、审批手续、房屋建造手续均是以陈小姐父亲的名义办理的。实际建房者是她父亲。并且,房屋建成后没有其他人参与改、扩建或翻建。他分析,如果陈小姐母亲的去世是在建造房屋之后,那么,自她去世时起,她的遗产——父母共同财产的一半——就由陈小姐的父亲、哥哥和陈小姐共同继承、共同共有。也就是说,陈小姐的父亲应该拥有三分之二的房产份额,陈小姐和她哥哥各拥有六分之一的房产份额。如果房子是陈小姐母亲去世后盖的,则该房产仍归陈小姐父亲所有,并不因她母亲去世而发生权属变化。“不管哪种情况,目前陈小姐哥哥都无权独占

该房产。”他说。

再说房屋的租赁,属于产权人对房屋产权的处分。在共同共有的情况下,应征得其权利人的同意,所得租金应归所有权利人共同共有。若没有共同共有的情况,则租赁权归产权人所有,租金也归其所有。因此,对于目前陈小姐父亲房屋产生的租金,她哥哥无权独占。

至于家产分割问题,朱律师表示,如果陈小姐父亲现在愿意把他所有的家产分给她和她哥哥,可以进行赠与。由父亲(赠与人)与他原意赠与财产的人(受赠人)签订书面《赠与协议》;涉及不动产的,要到当地公证机构办理相关公证。

细分为两种情形:第一,陈小姐父亲只有部分房产份额的

情况,那样的话,她父亲只有权处理他名下房产份额的归属。如果要把产权转移到一个人名下,必须采用归并的方法,由所有的权利人进行协商。协商一致同意归并的,由陈小姐的父亲(赠与人)、受赠人、其他权利人凭原房产证书或证明、《赠与协议》和相关公证文书、所有权利人协商一致达成的产权归并协议等,到当地房地产管理机关办理相关房屋产权转移登记,依法取得房屋产权;如果协商不成,可以通过诉讼方式进行房产归并后办理相关房屋产权转移登记取得房屋产权。

若陈小姐的父亲拥有全部房产份额,父亲(赠与人)、受赠人可凭原房产证书或证明、《赠与协议》和相关公证文书

等,到当地房地产管理机关办理相关房屋产权转移登记,由受赠人依法取得房屋产权。

在遗嘱订立方式上,依《中华人民共和国继承法》,可以采取公证遗嘱、自书遗嘱、代书遗嘱、录音遗嘱、口头遗嘱等法律允许的遗嘱方式。

此外,朱律师还解释了一个情况,就是陈小姐的父亲不做任何行为——不进行赠与,也不立遗嘱。那么陈小姐作为第一顺序法定继承人,只要不存在法律规定的剥夺继承权的情况,或主动放弃继承,依法对该房屋享有房产份额。“陈小姐如果与她哥哥不能达成一致意见,可以通过诉讼。”他说。

主持人:殷玮
热线电话:84783545

本期律师:江苏法略律师事务所 朱晓刚

■置业问答

问:我贷款40万元,期限为15年,目前已经还了2年,现有存款10万元,打算提前还款,请问哪种还款方式最好?

答:方式一保持每月还款额不变,缩短还款期限。方式二保持还款期限不变,减少每月还款额。方式三既减少每月还款额又缩短期限。方式四剩余贷款保持总本金不变,只将还款期限缩短。综合来看,你提前还款10万元属于部分提前还款方式,第四种方式直接缩短还款期限最能够节省利息,但是月供也最高,如果你年纪比较大,收入较高,最好采取这种方式;如果比较年轻,工作稳定处于上升期,建议选择第一种方式。

问:请问什么叫“气球贷”?该贷款模式适合什么人?

答:这种贷款前期每期还款金额较小,但在贷款到期日还款金额较大,“前小后大”,像是一个气球的样子,所以命名为“气球贷”。“气球贷”是针对那些计划中短期持有贷款的客户设计的,既为其提供了一个较短的贷款期限,又以一个较长的期限来计算月供,减轻前期还款压力。同时,由于贷款期限短,相应的贷款利率也低,是一种真正省息的房贷产品,也是市场上目前

唯一一款针对利率进行创新的房贷产品。

问:请问什么叫存抵贷?哪些银行能够办理?

答:存抵贷的主推银行为深圳发展银行,所谓存抵贷主要是指按揭购房者只需将活期存款账户与房屋贷款关联起来,并将自己的闲置资金放在约定的活期账户上,就可达少付贷款利息的目的。优势是利率优惠,还款方便,可以减少贷款利息的支出。缺陷是银行审批较严格,较一般按揭贷款利率高,且存款额度有下限,仅适合有大量存款的借款人。适用对象为计划持有房产期限较短或有提前还贷计划,有较强融资需要,资信良好的借款人。一般而言,贷款买房的人存折上总有少则几千元多则数万元的存款。在不影响资金流动性的前提下,用活期存款来冲抵按揭贷款,最高可获得5.76%的年收益。存抵贷业务就是如此,它把借款人的活期存款与住房贷款结合起来管理,只要活期存款超过5万元,银行就会把超出部分按一定比例将其视作提前还贷,节省的贷款利息作为理财收益返还到借款人账上,但存折上的资金并没有真正动用,需要周转时可随时支取。

快报记者 费婕

理财热线:84783628



明发滨江新城, 87-120m²绝版江景中小户型 五一隆重新推, 跃级生活敬请把握

220万m²明发大社区, 20000个家庭的共同选择

5.1 现在是长江时间

It's time for Changjiang River



滨江热线
58877777 57031108

滨江地址:南京长江大桥北堡公园滨江大道1号
开发商:明发集团 行销/代理:新金行