

妻子病逝后,丈夫想卖掉夫妻共有房 儿子未成年,这房子不是想卖就能卖

本报记者 陈赛男

最近,台州路桥的陈先生因为买房子的事情操碎了心。陈先生是个生意人,家中小有资产,前些年全款买了一套200多平方米的高档商品房,登记在自己和妻子名下。可是,好日子却被一个个意外打破,生意接连亏本,妻子因病去世,留下一个未成年的儿子。为了给妻子治病,家中还欠下一笔不小的债务。前段时间,陈先生打算卖房还债,却被告知这套房子儿子也有份,他作为父亲不是想卖就能卖。陈先生的遭遇并非个例。现实生活中,父母一方离世,给未成年子女留下房产的情况不在少数,如何处分这些房产,很多家长都不太清楚。本期“法治微沙龙”特别邀请到了宁波市永欣公证处公证员赵越,和大家聊聊关于未成年子女房产如何处分的话题。



子女的房产, 父母可以做主售卖吗?

赵越说,陈先生想卖房,首先要解决的是继承问题。

陈先生的房子在婚内购买,属于夫妻共同财产,妻子亡故后,房产中有一半份额属于妻子的遗产。由于妻子生前没有立下遗嘱,按照继承法中关于法定继承的规定,第一顺位继承人分别为死者的配偶、子女和父母。妻子遗留半套房产的法定继承人是陈先生、陈先生的儿子和陈先生的岳父、岳母等4人,由他们共同协商确定对这半套房产的继承方案,确定遗产归属。

第二步,是要变更房产登记人。

根据物权法的相关规定,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。因继承或者受遗赠取得物权的,自继承或者受遗赠开始时发生法律效力,但是处分该物权时,依照法律规定需要办理登记的,未经登记不发生法律效力。也就是说,陈先生出售房产行为有效的前提是需要办理房产的物权变更登记,将房屋产权登记人中的亡妻名义变更为选择继承遗产的继承人,才能进一步处分房产。如果继承人尚未成年,则由未成年人的监护人代为申请。

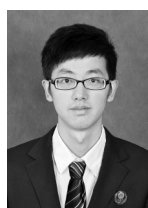
“这个问题好解决,只要其他人都放弃继承,这套房子的产权是不是就可以直接变更到我的名下?”陈先生说,岳父、岳母已经明确表示放弃继承权,作为儿子的法定监护人,他也可以为儿子做主放弃继承。

赵越说,这是一个误区。陈先生的岳父、岳母可以放弃继承,但未成年的儿子却无法办理放弃继承权的手续,即便孩子的父母可以基于对子女的监护权而对房屋合理占有、使用、收益,但其中最重要的“处分权”却被锁定。

民法总则第二十七条规定,父母是未成年子女的监护人。第三十四条规定,监护人的职责是代理被监护人实施民事法律行为,保护被监护人的人身权利、财产权利以及其他合法权益等。监护人不履行监护职责或者侵害被监护人合法权益的,应当承担法律责任。第三十五条规定,监护人应当按照最有利于被监护人的原则履行监护职责。监护人除为维护被监护人利益外,不得处分被监护人的财产。

可以看出,这些法条都是基于“保护未成年子女利益”的原则来设定的。也就是说,未成年子女的房产,父母不是想卖就能卖的。

赵越提醒,随着经济的发展,家庭财产的迅速积累,越来越多的家长因各种原因将房产办理在未成年子女名下,这些未成年人包括两三岁的娃娃、中小学生,有的甚至是嗷嗷待哺的婴儿,也就是人们常常所说的“娃娃房”,出卖这样的房产同样存在着陈先生面临的难题。



宁波市永欣公证处公证员赵越

如果您还想了解更多法律知识,可以关注本报微信公众号,我们会定期推送大家关心的话题。如果您有想听的课程,也可在关注本报微信公众号后发微信给我们,我们将从中选择话题,邀请专家来为大家上课。



要卖“娃娃房”,只能等孩子长大?

那么,父母想要卖掉子女的房产,是不是只能等到孩子长大成年?有人提出,如果孩子上学或者生病了急需要钱,还要等孩子长大才能卖房筹钱,岂不是“黄花菜都凉了”?也有人提出,如果孩子才刚刚出生,是不是意味着这套房子要被“冻结”18年?

赵越解释说,虽然法律基于保护未成年人权益的角度设定了很多限制条件,但并非“一刀切”。

国土资源部发布的《不动产登记暂行条例实施细则》第十一条规定:无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请不动产登记的,应当由其监护人代为申请。监护人代为申请登记的,应当提供监护人与被监护人的身份证或者户口簿、有关监护关系等材料;因处分不动产而申请登记的,还应当提供“为被监护人利益”的书面保证。而在《浙江省国有土地范围内房屋登记实施细则》第八条中,明确了监护人提供的“为被监护人利益”书面保证应当经过公证。

赵越介绍,在实践中,目前结合省内未成年人名下房产转让登记的要求,各大公证处探索出两种常规做法:

一是保证书公证,这是出售未成年子女名下房产最重要的一步。监护人(父母)在保证书中声明不损害被监护人利益,并保证房屋出售后所得款项全部用于被监护人的学习、生活或为了被监护人利益的其他用途,然后带好公证书及其他相关材料才能办理房屋产权转移

手续。

去年,一对宁波夫妻就是通过保证书公证,这才解决了无法过户的难题。这对夫妻早年在厦门买了一套房子,并将它登记在儿子的名下。这两年,随着房价的不断飙升,夫妻俩想在宁波买一套大房子,给儿子长大结婚用,但因为资金周转困难,两人就商量着卖掉厦门的房子。可是,厦门的房产所有人是儿子,儿子又是未成年,怎么办?于是,两人来到公证处办理了一份保证书公证,保证卖房所得款项是为了给孩子购买房屋,这才顺利卖了房。

另一种是办理提存公证,即将出卖未成年人所有的房产或房产份额的相应款项提存到公证处,然后按照正常的房产交易流程进行过户。

此前,宁波市永欣公证处为市民王先生办理过提存公证。王先生和前面的陈先生有着相同遭遇,妻子离世后,留下一名幼子未成年,为了处分夫妻俩共有的一套房产,王先生同岳父、岳母友好协商,通过遗产分割协议的形式,约定房产中属于妻子的遗产份额,即50%房产份额,由王先生和儿子共同继承,各继承25%,加上王先生通过夫妻共同财产析产分割所得的50%份额,王先生和儿子所占房产份额分别为75%与25%。房产登记变更后,王先生将儿子的房产份额对应的价值17万余元进行提存。这种方式既让王先生如愿卖了房,也确保了王先生的继承权益。赵越建议陈先生可以参考这样的解决途径。

公证,能否保障未成年子女的权益?

写下保证书,就一定能够保证父母处分孩子的房产是“为被监护人的利益”吗?

赵越表示,父母作出这种保证是一种单方允诺行为。从法律层面来说,这种承诺是具有法律效力的,经过公证的保证书还会产生公证证明的效力。如果父母未能履行,日后孩子一旦提出异议,认为父母侵犯其合法权益的,父母可能要承担有关法律责任。

另外,在选择提存公证的情况下,一般都会在公证书里列明领取提存款的条件,比较常见的事由有:一、等到未成年人年满18周岁;二、为未成年人购房;三、为未成年人的其他利益需要支取提存款,例如以未成年人名义再次购房、支付医药费、就学费用等。

公证处会对领取提存款需要的所有材料进行审查。如果是以未成年人的名义再度买房,买一手房通常要备

案的购房合同,买二手房通常要提供有孩子名字的房产证;如果是为支付未成年子女医疗费,通常需要提供孩子的医疗诊断证明、费用清单等;如果是因子女出国留学或移民所需,通常需要提供录取通知书、与留学中介签订的合同等材料。公证处确定申请人是为了未成年人权益后,才会将提存的款项交给申请人。

赵越提醒,在实际操作过程中,各地房管部门的要求不同。市民可以结合实际需求择优选择处理方式。

网友评论:

会飞的鱼:孩子准备出国读书,我们打算卖掉她名下的房子,就是办理的保证书公证,非常方便,给我们省了很多麻烦。

猪猪侠:提存公证对未成年权益保护得非常彻底,后期父母是不是把房款用到孩子身上,也能监督到底,是个不错的办法。

陌上花开:今后父母出资买房登记在子女名下应该慎重考虑了。

匿名:“娃娃房”情况非常多,公证能够解决家长的难题太好了。

