

母亲去世、父亲失智， 独生子女如何诉讼继承财产？

母亲去世,父亲失智,母亲的遗产如何通过诉讼来继承?独生子女的难题,法院如何解决?近日,上海市普陀区人民法院(以下简称上海普陀法院)顺利审结一起遗产继承案件,首次探索将家事观护员制度,拓展至老年人权益保护领域。

案情回顾 >>>

宋老伯与朱阿姨两人系夫妻,育有一女宋女士。2022 年,朱阿姨去世,年近八旬的宋老伯因患有阿尔茨海默病被法院宣告为无民事行为能力人,由独生女宋女士担任其监护人。

考虑到家庭诸多变故等原因,宋女士决定继承母亲名下遗产。朱阿姨除丈夫、女儿外,再无其他继承人和相关近亲属。因宋老伯是无民事行为能力人,宋女士希望通过公证程序继承遗产的想法没有得到实现。无奈之下,宋女士只能将父亲作为被告诉至法院,并为父亲聘请了律师作为代

理人,要求以法定继承的方式继承母亲名下遗产。

本案焦点>>>

从程序上看,虽然原、被告名义上是独立的诉讼主体,但原告同时又是被告的监护人,尽管宋女士为父亲宋老伯聘请了律师担任代理人,但该案实际上仍是宋女士“自己和自己打官司”。此外,宋女士家庭内部仅有父女二人,再无继承人或相关近亲属可以参与本案担任宋老伯的法定代理人。虽然从程序上看本案诉讼可以成立,但在逻辑上仍与常理相悖。

因此,如何充分保障失智老年人的合法权益、做到情理法的统一成为了本案的焦点难点问题。

案件处理>>>

考虑到本案的特殊性,上海普陀法院未成年人与家事案件综合审判庭决定在本案中适用家事观护员制度,引入独立客观的第

三方参与审理,为法院判决提供参考意见,充分保障失智老年人的合法权益。

在充分研究考量后,法院确定邀请退休老干部担任家事观护员,三名家事观护员在接受聘任后,开展了家事调查工作,全面了解了原告诉求、本案的遗产范围、被告目前的生活状况及今后的养老计划,并列席本案庭审。家事观护员经调查后认为:

- 1.本案诉讼主体资格。被告虽是无民事行为能力人,但鉴于被告相关近亲属仅有女儿一人,在此情形下由女儿作为原告起诉被告,并为被告聘请诉讼代理人并无不妥。
 - 2.应当维护好被告的合法权益。无论是作为女儿的原告,还是法院,或是社会力量,都应当格外地关注失智老年人的合法权益。原告虽为被告的监护人,但也不能随意地替其作出放弃、减少继承遗产的决定;而是应当保证被告能够继承到其应当继承的遗产份额。
- 观护员的调查意见获得原告

宋女士的认可,最终,在上海普陀法院的主持下,各方达成一致,由被告宋老伯在法定继承的基础上适当多分遗产。鉴于被告宋老伯的行为能力,不宜调解结案,法院最终以判决的形式确认了双方的意思表示,该判决现已生效。

法官说法>>>

家事观护员制度为涉老案件办理提供新的解决方案

家事观护员制度当前主要应用在涉少案件中,是人民法院在审理涉及未成年人的抚养权、监护权和探视权等民事案件时,聘请第三方人员审前走访调查、参与案件调解、案后跟踪回访的工作制度。法院通过委托观护员进行社会调查,主动获取相关证据,出具社会调查报告,一定程度上弥补了家事案件中弱势群体当事人在诉讼起点上的劣势,从而做出公正裁决。随着社会老龄化程度的加深,以及独生子女继承遗产问题的显现,高龄或因患病失去一定民事行为能力的老年

人,面临着同未成年人一样的诉讼困境,法院在此类案件办理中引入家事观护制度,发挥自身作为司法主体所应当适度干预的力量,可最大程度地确保司法的公平公正性。

适用观护员制度有助于维护老年当事人的利益最大化

本案中的宋老伯因为身患疾病成为无民事行为能力人,失去了独立的诉讼地位,诉讼能力不足。由于其女宋女士身兼“原告”和“被告监护人”两重身份,法官若单纯从诉讼主体的意见来进行判决,实际上成为了宋女士“自说自话”,极有可能会导致宋老伯的权益受损。而通过观护员的视角,可以更准确、更深层次了解案件背景、实际家庭情况,为案件裁判提供多维度的参考,有利于促进实质公正。适用家事观护员制度的核心目的是确保弱势当事人的合法权益不受损害,本案首次借鉴这一制度,为涉老案件中的老年人聘请家事观护员,是对于老年人权益保护的一次有益探索。

(来源:上海普陀法院)

对群租说不!

《上海市住房租赁条例》正式实施

长租公寓暴雷、“二房东”携款失联、虚假房源信息泛滥的现象层出不穷,高昂房租与群租潜在风险间的矛盾一直困扰着在大城市打拼的人们。

为规范住房租赁行为,保障住房租赁当事人合法权益,2022 年 11 月 23 日,上海市人大常委会通过了《上海市住房租赁条例》,条例明确了住房出租要求,加大了对住房租赁企业,房地产经纪机构的监管。条例将于 2023 年 2 月 1 日起正式施行。

禁止群租 平衡租赁双方权利义务

有效规范租赁行为,平衡好租赁当事人的权利义务,是维护当事人合法权益的重要路径。为此,条例强调当事人应当遵守《民法典》,自觉履行法定、约定义务,并作出细化规范。

一、明确规定禁止群租,禁止将违法建筑、擅自改变使用性质的房屋用于出租;同时,明确街镇应当对此加大查处和整治力度,定期组织排查,发现安全隐患应当及时督促整改、启动执法程序、开展联合整治。此外,条例还规定,街镇应当加大对“商业办公用房、厂房擅自改变房屋结构和规划用途”的查处和整治,对在整治期间尚有承租人实际居住的,应当纳入基层治理范畴。

二、明确出租人、承租人应当遵守的行为规范,要求出租人不得强迫变更、解除住房租赁合同,不得提前收回租赁住房;承租人

应当合理、安全使用房屋及设施、设备,不得擅自改变房屋用途、结构或者实施违法搭建行为等。

管好“二房东” 规范住房租赁市场秩序

营造规范有序的市场秩序,条例重点聚焦市场主体监管。一是加大对个人“二房东”监管力度。个人以营利为目的转租房屋达到规定数量,从事住房租赁经营活动,应当依法办理市场主体登记。二是对企业和从业人员加强管理。建立企业备案制度,要求住房租赁企业、房地产经纪机构为从业人员办理从业信息卡,从业人员须持卡实名从业。三是规范房源信息发布。发布的房源信息必须真实有效;通过网络信息平台发布房源信息,要求平台经营者核实发布者提交的材料并建档保存,留存不少于三年。四是实行资金监管。住房租赁企业承租个人住房从事转租业务,要求开立资金监管专用账户,并通过住房租赁平台向社会公示,按规定将相关资金存入专用账户。

住房保障 坚持服务与监管并重

近年来,国家和本市大力发展保障性租赁住房,积极缓解住房租赁市场结构性供给不足,推动解决新市民、青年人等特定群体的住房条件困难问题。

条例明确,本市按照政府引导、市场运作原则,扩大供需适配、租期稳定、租金优惠、公共服

务配套的保障性租赁住房供给,发挥保障性租赁住房在租赁市场中的示范引领作用;明确编制专项规划,要求在租赁需求集中、生产生活便利、交通便捷的区域予以重点布局。

“更为关键的是,坚持服务与监管并重,是实现住房租赁市场有效治理和平稳健康发展的必由路径。”市人大常委会法工委主任阎锐说,条例明确建立健全全市统一的住房租赁公共服务平台,提供房源核验、信息查询、网上签约、登记备案等一站式服务;通过平台加强信息共享和业务协同,推动实现“让数据多跑路,让群众少跑腿”,让公共服务更具便利性。

>>> 你问我答 <<<

问:条例对于明确禁止将住房用于群租做了哪些具体的规定?

答:条例第十五条:出租住房应当遵守下列规定:(三)以原始设计或者经有关部门批准改建的房间为最小出租单位;(四)厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间不得单独出租用于居住;(五)每个房间的居住人数和人均居住面积符合本市相关规定。

条例所指的本市相关本规定,在《关于加强本市住宅小区出租房屋综合管理工作的实施意见》中也细化了具体的要求:(一)不得将一间原始设计为居住空间

的房间分割、搭建后出租,或按床位出租;(二)不得将原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间,出租供人员居住;(三)出租房间的人均居住面积不得低于 5 平方米;(四)每个出租房间的居住人数不得超过 2 人(有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外)。

另外,在 2021 年修订后的《上海市居住房屋租赁管理办法》规定了最小出租单位:出租居住房屋,应当以一间原始设计为居住空间的房间为最小出租单位,不得分隔搭建后出租,不得按照床位出租。原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等其他空间的,不得出租供人员居住。将住房用于群租的,需要负相应的法律责任,根据条例第五十二条,违反本条例第十五条第二款规定,出租住房不符合相关规定的,由区房屋管理部门责令限期改正,处一万元以上五万元以下罚款;

逾期不改正的,处五万元以上二十万元以下罚款。

问:条例如何完善住房租赁登记备案制度?

答:条例对登记备案的办理时间、变更、所需材料、线上线下办理渠道等作了细化规定,并“分类处置促进网签备案”:一是明确网签备案责任,规定签订住房租赁合同后,出租人应当办理备案手续;住房租赁企业、房地产经纪机构达成或撮合达成住房租赁交易的,由其代为办理合同网签、备案手续;二是仅对机构不办理网签备案设置罚则,对自然人未办理的,不设处罚条款。

上海出台住房租赁条例,给群租套上了“紧箍咒”,对于贯彻落实“房住不炒”,规范住房租赁行为,保障消费者合法权益,促进住房租赁市场健康发展具有重要意义。

(来源:上海城管总队)

