

婚房纠纷剪不断理还乱

随着婚房成为热点,围绕婚房产生的法律纠纷也接踵而至,钱大妈儿子小柯的例子仅仅是其中一个。法律界人士表示,在常人看来有诸多相似的这些婚房纠纷,到了法院,婚前买房、婚后买房、共同共有还是按份共有,却大不相同,有时,甚至是截然相反的结果,他们的差别却只是因为一个小细节。

本报对近段时间发生的、较有普遍性的案例进行了汇总和归纳,供准备近期买婚房的人们参考。



案例 1

按揭婚前房离婚如何分割

家住仓基新村的丰先生最近离了婚,但夫妻双方关于房产该如何分割无法达成共识。

三年前,丰先生自己出钱按揭买了套仓基新村的二手房,房子三证上是丰先生的名字。后来,丰先生结了婚,夫妻双方共同承担每个月的按揭,最近,丰先生以感情不和为由提出离婚。但丰先生的前妻表示,离婚可以,但房子按揭款是双方一起还的,这套房子不能全归丰先生所有,要求分割财产。“起码要把我的那部分按揭款还给我。”丰先生的前妻这样认为,但丰先生不同意。为了这个事,双方剑拔弩张,各自抛出了狠话——我们法庭上见。

点评:浙江浙联律师事务所副主任陈钟律师认为,夫或

妻在婚前买了一套房,结婚后两个人共同还贷按揭,在实践中,考虑到该房屋:一、房屋产权已经登记在丰先生名下;二、丰先生已经支付了该房屋绝大部分房款,法院在处理中一般将房屋归丰先生所有,丰先生应支付给其前妻婚后按揭款的一半以及按揭款部分的房屋增值款。

陈律师表示,在目前财产分割上,按揭贷款这一部分财产如何分割是最复杂的一个情况,现在大致可以分成这样几种情况,一种就是上述情况,法院都会判决房产归一方所有,另一方获得按揭款的一半以及按揭款部分的房屋增值款。

另一种情况是夫妻共同还贷按揭,但所付的金额不同,比如一方是大头,另一方是小头,这样如果有证据能够证明这一情况,按揭款的这部分财产被视为夫妻按份共有,房产归产权证上的所有人所有,另一方根据所付按揭款的比例来获得按揭款的一部分以及按揭款部分的房屋增值款。

而第三种情况是夫妻双方其中一方付的按揭款,另一方一分钱也没有出,在实际操作中,由于很难取证据证明是其中一方出的按揭款,所以如果没有明确的约定,基本上会被视为按揭款部分为双方共同承担。这是尤其要值得注意的!

只能挂个比原先买入的价格每平方米贵上几百块钱的价格,由于男方还承担了一部分按揭款,同时还涉及到一大笔的营业税以及各种交易税费和中介费用,算下来的结果是,如果现在把房子卖掉,男方还要损失好几万块钱。

女方又想到了办理赠与,可是同样要交上一大笔钱。直到现在,两人也没有想出怎么样才能把原先产权证上两个人的名字变更成男方一个人的名字,又不去掏这么一笔冤枉钱?

点评:浙江浙联律师事务所副主任陈钟律师表示,对于婚前购房的房子,双方对房屋的共有权关系一般可以分为按份共有和共同共有。按份共有,就是根据每一个人的出资情况来确定在这套房产中他(她)所占的份额,如果分手以后要根据其所占的份额来分割财产,而如果是共同共有,则是一人一半,

婚前房产在遇到纠纷时的分割一般采用两种方式,一是把房子卖了,将所得的财产根据共同共有和按份共有不同的性质来进行分割,另一种情况是,其中一方根据目前的市场行情补给对方相应的房款,然后再到有关部门作一个产权证的姓名变更,做到自己的名下。像本案例这种情况,损失一定的费用也是在所难免。

出资比例来分割,而李女士则认为这是婚后财产,应该夫妻对半。

点评:浙江浙联律师事务所副主任陈钟律师认为,目前法律上面遇到此类问题的时候,一贯的操作就是按约定的份额来分配。“在这个案例中,产权证上记载的产权份额说明男女方对该房屋的所有权存在明确的约定,并载于国家机关出具的权属证书之上。因此离婚时对此财产应按双方的约定份额来分割。”“《婚姻法》第十九条规定夫妻可以约定婚姻关系存续期间所得的财产归各自所有、共同所有或部分各自所有、部分共同所有,并规定了约定应当采用书面形式。如果没有约定或约定不明的,适用夫妻共有财产制。”陈律师解释说。

案例 4

婚后父母出资购房产如何分割

吴女士的儿子大前年结婚,小两口先领了结婚证却一直买不起房。最后,吴女士实在看不下去,为他们首付 10 万元在市中心购买了一套二手房,产权登记在吴女士儿子的名下,产权证上并没有写两个人的名字而只写了一个人的名字。

最近,吴女士的儿子协议离婚了,其妻提出要分割房屋产权,男方自然不愿,双方最后闹上了法庭,最后法院判女方胜诉。吴女士怎么也想不通,“明明是我出钱给儿子买房子的,房子的产权证上也只写了我儿子一个人的名字,凭什么这套房子她也要来占一份。”

点评:“这件事因为发生在 2004 年 3 月以前,所以做房产证的时候夫妻双方可以只做一个人的名字,也导致日后出现很多问题,如果搁到今天,房产证上一定要写两个人的名字,就不会有那么大的问题了。”浙江浙联律师事务所副主任陈钟律师表示。

从目前的法律来看,“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。”这是最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(二)第二十二条第二款的规定,因此,如果没有特别说明,这套房子就应该是夫妻双方的,离婚时应由双方共同来分割。

因此,如果想要把这笔钱明确表示为给其中一方的,陈律师认为可以多一条程序,就是到公证处去公证一下,这样,这笔钱就属于其中一方的个人财产了。

如果在婚前父母出资购房的,则根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(二)第二十二条第一款的规定,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。

案例 5

婚后买的公房都是共同财产

最近,陈先生有点烦。婚前,陈先生承租一套公房,婚后将公房以夫妻共同财产的方式出资买下,公有住房转为个人产权房,产权证上权利人的姓名只有陈先生一个人。现夫妻俩面临离婚,陈先生犯糊涂了,这套房子到底算谁的?

点评:浙江浙联律师事务所副主任陈钟律师认为,根据《婚姻法解释(二)》第十九条规定:“由一方婚前承租、婚后用共同财产购买的房屋,房屋权属证书登记在一方名下的,应当认定为夫妻共同财产。”所以这套公房属于夫妻共同财产。(据《每日商报》)

案例 2

产权证所有人变更损失不可避免

我爱我家庆春店最近遇到一件事。该店有一对客户,半年前通过我爱我家中介公司买了套二手房,当时这套房子有 45 万元的按揭款,首付 22 万元,均由男方单独承担。当时,男方为了表示双方坚定不移的感情,就在产权证上写了两个人的名字,女方成为这套房子的共有产权人。

但不久前,两人感情出现问题,要分手,房子如何分割又成为一件麻烦事。女方倒十分干脆,认为既然这套房子的所有费用都是男方承担的,就把这套房子放弃了。她还去公证处要求公证,表示放弃这套房子的所有权。但律师告知,这样的做法没有任何意义。

于是,他们打算把这套房子卖了,到中介公司去挂牌,结果经纪人给他们一算账,又让他们觉得太不划算。由于这半年来,房价根本就没怎么上涨,如果现在把房子卖了,最多也

案例 3

婚后共同财产为啥不能等额分配

离婚前,李女士与丈夫一起买了套二手房,房子总价 60 万元,李女士的丈夫出了 36 万元,而李女士出了 24 万元。办产权证时,双方还把这些出资情况都写入了房产证上。最近,李女士与老公因为感情问题准备离婚,而两人当时购置的房屋已经从 60 万元升值到了 80 万元,为了便于分割财产,两人决定把房子卖了再分配。但李女士的前夫表示要按双方的