

共同出资买房改房 离婚后产权怎样分

案情:

1995年7月秦某和陆某经人介绍认识,于1995年12月登记结婚,正式确立婚姻关系。

1998年12月,秦某和陆某共同出资向秦父单位购买房改房,房屋登记在秦父名下。

2006年8月秦某与陆某因感情破裂调解离婚,离婚调解协议中未约定该房屋所有权归属,仅约定归秦某使用,陆某曾在婚姻存续期间借款出资1.5万元,秦某出资2.5万元。离婚后秦某从其父处取得该房屋的全产权证,并经父母同意将房屋变更登记在自己名下。在此期间秦某将该房屋出

售给赵某,并签订房屋买卖合同,赵某支付了购房款并已在该房居住。

2007年5月陆某得知上述情况,便以秦某出售其共有的房改房为由诉至法院,要求确认秦某与赵某的房屋买卖合同无效。

法院判决:

法院认为夫妻双方离婚之时,争议房屋当时登记在秦父名下,不属于夫妻共同财产。离婚协议中的约定房屋归秦某使用并无法确认房屋产权属于秦某。至于夫妻关系存续期间,秦某与陆某的出资,在无证据可以证明属于购房的出资款的情况下,应当按照借款处理。

案例评析:

《婚姻法司法解释(三)》第12条规定:婚姻关系存续期间,双方用夫妻共同财产出资购买以一方父母名义参加房改的房屋,产权登记在一方父母名下,离婚时另一方主张按照夫妻共同财产对该房屋进行分割的,人民法院不予支持。购买该房屋时的出资,可以作为债权处理。

由于房改房的出售对象具有身份性和限定性,此案中有资格取得优惠待遇的人是秦父,而非陆某和秦某。事实上,秦某和陆某在婚姻存续期间对该房只有占有权和使用权,没有收益权和处分权,即使居住期

间房价上涨,那么获利也由秦父取得。

本案中秦父未在二人婚姻存续期间将该房屋赠予秦某或者二人,因此该房屋的所有权人一直是秦父。二人离婚时秦某未取得产权证,因此该房是不适宜分割的,但秦某和陆某这两部分购房款可作为夫妻共同财产予以分割。离婚后秦某取得该房的全产权证,可视为秦父将该房赠予秦某。但陆某对该房不享有任何权利,即使对该房屋主张权利,也应在离婚之后一年以内提出。因此赵某的购房款有效,赵某的出资取得所有权。

笔者建议,像类似于秦某和陆某为秦父出资购买公有住房的情况,房屋产权只能登记在秦父一个人名下的情况,家庭内部应书面约定出资情况及房屋的份额,避免以后出现付了钱却无法得到房屋的情况发生。

离婚后,女方能取得前夫父亲房屋的份额吗

案情:

2000年,李大丧妻,将儿子李小一、李小二辛苦拉扯大。2005年,李小一与陈甲结婚并生下女儿李小小。2006年,李大取得房屋一套;2008年5月,李大病逝。李小一、李小二未将李大房屋进行分割。李小一与妻子陈甲因感情不和于2009年6月离婚。2010年7月10日,李小一在出差途中遭遇车祸去世。

李小小要求继承其祖父李大遗产中属于其父李小一应继承的份额,陈甲要求分割李大遗产房屋中属于自己的部分,均遭到李小二的拒绝。李小小、陈甲遂向人民法院提

起诉讼,要求分割李大的遗产——房屋。

法院判决:

法院经审理判决李大房屋,由李小二继承50%,李小小转继承25%,陈甲分得房屋的25%。

律师说法:

司法解释三第15条规定:婚姻关系存续期间,夫妻一方作为继承人依法可以继承的遗产,在继承人之间尚未实际分割,起诉离婚时另一方请求分割的,人民法院应当告知当事人,在继承人之间实际分割遗产后另行起诉。

最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人

民共和国继承法〉若干问题的意见》第52条规定:“继承开始以后,继承人没有表示放弃继承,并于遗产分割前死亡的,其继承遗产的权利转移给他的合法继承人。”

本案中,李大死亡,继承开始;在李小一遇难身亡时,李大的遗产尚未分割,这就符合了适用法定转继承的前提条件。所以李小一、李小二均有权取得李大遗产的合法继承权;故李小一之女李小小在其父亲去世后有权获得转继承的权利。

继承人在遗产分割前死亡的,其应继承的份额构成他自己遗产的一部分,但不能全部列入遗产。在转继承的情况下,继承

开始时,继承人有婚姻关系存在的,该财产就属于婚姻关系存续期间继承所得的财产,归夫妻双方共同所有。

本案中继承人李小一在死亡前未作放弃继承的意思表示,视为接受遗产。其应当继承的遗产份额在遗产分割时应归其所有,遗产的分割具有溯及力,通过分割确定继承人所有的遗产,视为继承人在继承开始时享有的财产。因此,李小一对遗产的权利是在婚姻关系存续期间取得的,在无特别约定的情况下应属于夫妻共同所有财产,陈甲可以对该继承所得财产以属于夫妻共同财产为由要求予以分割,在适用法定转继承之前应当先将属于陈甲的财产分出。李小一通过继承获得的遗产中有一半属于陈甲所有,另一半才是其个人财产,只有对其享有的个人财产才能适用转继承规定,由其女李小小转继承。

用婚后房屋抵偿婚前债务无效

案情:

1993年,范先生与其弟共同创办公司。1997年,公司因货款纠纷,被左先生起诉至法院,要求公司偿还贷款并赔偿共计人民币102万元。1998年,法院判决公司偿还贷款并赔偿左先生人民币102万元。直至1999年,公司只偿还了人民币8万元。

2000年,范先生与王小姐结婚。2004年,购买了浦电路房屋,产权登记在范先生名下。2008年,左先生向法院申请恢复执行。法院查明,1993年期间,范先生与其弟

共同利用虚假的银行进账单委托验资,应当投入的129万元注册资金没有实际投入。法院裁定,范先生与其弟分别在人民币77万元和人民币52万元的范围内对左先生承担责任。

2009年,范先生与左先生在法院达成协议,约定将浦电路房屋作价94万元抵偿左先生。法院裁定将浦电路房屋过户至左先生名下。2009年11月,左先生取得浦电路房屋产权。2011年,左先生将王小姐赶出浦电路房屋并将浦电路房屋作价120万元出售予姜先生。2011年10月,王小

姐向法院申请再审。

法院认为:

1.浦电路房屋系范先生与王小姐在夫妻关系存续期间取得的共同财产。范先生未经过王小姐同意,擅自与左先生达成的协议,处分婚后房屋,系无效协议。

2.法院依据无效协议裁定将浦电路过户至左先生名下系执行错误。左先生应当返还王小姐名下的份额。

3.考虑到浦电路房屋已经过户至姜先生名下,且姜先生系善意取得并支付了合理的对价,从保护交易的角度出发,故不适

宜将浦电路房屋再次恢复至原始状态。

4.法院裁定,左先生退还王小姐房屋折价款人民币60万元。

律师说法:

本案中,范先生擅自处分与王小姐的婚后房产,左先生理应承担王小姐的损失。但是到底应当按照什么标准返还王小姐房款,是本案的争议焦点。

若以2009年10月的价格确定左先生补偿王小姐的价格,不仅有失公平与合理,而且左先生因无效协议取得不当得利必然损害到范先生和王小姐的合法权益。因此,应当按照当时的市场价值来确定补偿标准。人民币120万元是一个合理的市场价值。所以,补偿王小姐人民币60万元。

擅自转让夫妻共有房屋,让我怎么办?

案情:

张某与杨某于2003年9月登记结婚,婚后二人一直与张某父母共同居住,直到2003年12月二人共同出资购买了一套两室一厅住房并登记于张某名下。

2005年5月当杨某提议搬离张某父母家单独居住时,才得知张某已于2005年3月将共同购买的房屋以合理价格卖给了不知情的李某,已经交付并办理了房屋所有权变更登记手续。于是,杨某起诉至法院,要求法院确认张某和李某之间房屋买卖合同无效,并要求李某返还该房屋

所有权。

法院判决:

法院认为该房屋系张某与杨某婚后取得,属于夫妻共同财产。

张某作为登记的房屋权利人,与李某签署的房屋买卖合同;虽然杨某认为房屋出售价格过低,但是通过房地产评估机构司法审价的结果可以得知,该成交价格符合当时市场价格;并且李某已经支付了全部房款,办理了该房屋的产权登记手续且实际居住在房屋内。故驳回杨某的诉请。

案例评析:

本案中张某和杨某二人有共同的合意并且出资于婚后购买该房屋,因此该房屋应属于夫妻共同财产。房屋登记在张某一个人名下,在权利外观上张某是该房屋的所有人,但是张某的行为违反了婚姻法中夫妻负有共同管理共同财产的义务的规定,侵犯了杨某对夫妻共同财产享有的对该房屋平等的处分权。由于杨某的财产损失无从计算并且张某和杨某的婚姻关系依然存在,因此不适宜在本案主张。从案情材料中我们可以看出,李某取得房

屋适用于善意取得制度,所以,李某无须返还所有权。

本案涉及司法解释三第11条的规定:一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋,第三人善意购买、支付合理对价并办理产权登记手续,另一方主张追回该房屋的,人民法院不予支持。但夫妻一方擅自处分共同所有的房屋造成另一方损失,离婚时另一方请求赔偿损失的,人民法院应予支持。

杨某只有在离婚诉讼时,主张张某的行为给自己造成了损失,要求法院一并处理离婚、子女、夫妻共同财产及张某私自出售夫妻共有房屋给自己造成的损失赔偿问题。同时,可以将张某私自出售夫妻共有房屋的行为作为夫妻离婚的主要因素及过错,要求法院少分张某夫妻财产。

父母出资并登记在己方子女名下的房产,应当如何分割

案情:

2002年10月,原告王某(女)与被告李某(男)结婚。考虑到女儿仍租住在别的小区,且暂时无力购买房屋的情况,2003年2月王某父母出资购买了两套房屋,并全部登记在王某名下。

2004年年初,夫妻生下一子。2007年,两人婚姻关系出现危机,开始分居。

2010年,王某向法院提出离婚诉讼,请求法院判决由自己抚养儿子,丈夫每月支付抚养费,并依法分割夫妻共同财产。

在诉讼中,双方对两套房产分割产生争议。王某认为,两套房是父母出资为她购

买,并登记在自己名下,是父母对她个人的婚后赠予,应当属于其个人财产,与李某无关。李某表示,两人结婚后一直居住在这些房里,且房屋的取得时间为婚后,自己参与共同管理并花了10万元的装修款,这两处房产应当属于夫妻共同财产依法分割。

法院判决:

一审法院判决准予两人离婚,判决儿子归王某抚养,李某给付抚养费,同时判决王某父母赠予她的两套房屋归其个人所有。李某提出上诉后,二审维持原判。

律师说法:

《婚姻法》第十八条规定了属于夫妻一

方的财产的几种情形,其中第三项规定:遗嘱或赠予合同中确定只归夫或妻一方的财产。

《婚姻法解释三》第七条规定,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,可按照婚姻法第十八条第(三)项的规定,视为只对自己子女一方的赠予,该不动产应认定为夫妻一方的个人财产。

由双方父母出资购买的不动产,产权登记在一方子女名下的,该不动产可认定为双方按照各自父母的出资份额按份共有,但当事人另有约定的除外。

在现实生活中,父母出资为子女结婚购房往往倾注全部积蓄,一般不会与子女签署书面协议,如果离婚时一概将房屋认定为夫妻共同财产,势必违背了父母为子女购房的初衷和意愿,实际上也侵害了出资购房父母的利益。所以,房屋产权登记在出资购房父母子女名下的,视为父母明确只对自己子女一方的赠予是合情合理的,这样的处理也兼顾了中国国情与社会管理,有助于纠纷的解决。因此,司法解释三第7条将这种房屋认定为一个人的个人财产。

结合案情及法律规定,法院判决这两套房屋归王某个人所有,并无不当,但是为了公平的角度,对李某付出的装修款10万元部分,应判决王某给予李某补偿。

(据《房地产时报》)