

为女儿买的婚房离婚了怎么分

法援故事



吴阿姨的女儿有了男朋友,到了谈婚论嫁的阶段。当时,吴阿姨觉得这个女婿小卫其他什么都好,就是家里条件不大好,连买婚房首付的钱都凑不够。于是吴阿姨出钱付了首付款,剩余的房款通过银行贷款支付,这样就给女儿女婿买

了婚房,产权证上写了吴阿姨、女儿和女婿三个人的名字,是共同共有。房子买好后,女儿女婿领了结婚证。婚后开始总是甜甜蜜蜜,但过了几年,问题就出来了,无休止的争吵过后,女婿小卫将女儿告上了法庭,最终两人离婚,而那套婚房因涉及吴阿姨的利益,在离婚案件中并没有处理。

吴阿姨和女儿将小卫告上法院,要求依法分割当初小两口的婚房,并称之所以产权人加了女儿和小卫的名字是赠与,前提是女儿和小卫是夫妻,现在两人离婚了,就要

收回给小卫的赠与。小卫也确认房款的一半由吴阿姨支付,剩余房款是银行贷款。

法院认为吴阿姨的女儿与小卫离婚,该房屋的三个产权人共同共有的基础丧失,无特别协议的不动产共有产权,应视为按份共有,因此,吴阿姨、女儿及小卫应为该房屋的按份共有人,三人平等取得该房屋产权。对于吴阿姨说的附条件的赠与,吴阿姨和女儿在房屋产权登记之前,并没有向小卫说明任何附加条件,所以对吴阿姨这一观点不予支持。法院判决房屋归吴阿姨和

女儿按份共有,吴阿姨按房价的三分之一支付小卫房屋产权折价款。

在共同共有关系终止时,对共有财产的分割,有协议的,按协议处理;没有协议的,应当根据等分原则处理,并且考虑共有人对共有财产的贡献大小,适当照顾共有人生产、生活的实际需要等情况。本案中虽然该房屋产权登记在三人名下,属于共同共有,但在分割该房屋时应从公平合理的角度出发,兼顾各方对该房屋的贡献大小等因素。通过首付款的支付等可以确定,吴阿姨对该房屋的贡献明显大于女儿和

小卫,应予以酌情考虑。一审法院判决对该房屋产权份额在三人间均分处理,明显有失妥当。

二审法院采纳了我方的观点,判决撤销了一审法院的民事判决。吴阿姨支付给小卫的房屋产权折价款,远低于一审法院判决的金额。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师

申房律师事务所
法律咨询热线:
021-63546661

你讲我评

今天的主人公是一对年轻夫妻,女士是新上海人,姓乔,只身一人在上海打拼,男士姓甘,两人都有一份不错的工作,去年8月领了结婚证,今年7月准备办婚礼,这次却是为男方精神出轨闹不开心。

两人是在一次旅游活动中相识,因为都爱旅游所以大家有了共同话题。小甘很活跃,谈吐幽默,又热心,经常帮助别人,深得小乔的喜欢,便互相留了电话。从此两人每天有聊不完的天,说不完的话,就这样谈起了恋爱。相处3个月后,小甘便带着小乔上门,与小甘母亲见面,小甘母亲对小乔也很有好感。

此时,小乔才得知小甘的身世,因父亲多次出轨,还明目张胆地把外遇带进家门,并对母亲实施暴力,所以从小父母离异,小甘与母亲相依为命,父亲从来不关心他。母亲一人又当爹,又当妈,还要挣钱养家,个中艰难可想而知。这样的家庭环境,给小甘造成的心理创伤不言而喻。

正当小乔沉浸在甜蜜的恋爱喜悦中,小甘却做了一桩让小乔难以容忍的事。小甘竟在网上迷恋了一位女士,两人打得火热,暧昧的聊天记录正好被小乔瞧到,联想到小甘父亲的外遇所为,小乔对小甘彻底失望,伤心欲绝的她,离开了小甘。小甘自知闯下大祸,又是赔礼道歉,又是对天发誓,甚至不惜以自杀表白,小乔被小甘的真情感打动,选择了原谅,两人重归于好,并双双到小乔的老家拜见“准岳父母”。小乔的父母似乎不看好他们俩的结合,认为小甘虽然嘴巴很甜,但不扎实,有点像长不大的孩子。但小乔认定了小甘,根本听不进父母的忠告,一意孤行要嫁给他。怕日后有变故,两人从老家回到上海后,便闪电般地办理了结婚登记。

苦难的磨练,让小甘母亲养成了刚强的性格,加上丈夫的背叛,对她的伤害太深,生怕儿子会步父亲的后尘,因此,母亲平日对小甘管头管脚,说一不二。而母亲对儿子干涉太多,结果就是小甘做事没有主见,对家庭没有责任。为了培养小甘独立自主的能力,结婚后,小夫妻与母亲分开居住。但是令小乔失望的是,家里大大小小的事,都要她操心,而丈夫长不大的性格让小乔的强势更胜。所以小甘总是抱怨自己处处受妻子压制,声称以前是被母亲管着,现在又是妻子,完全没有存在感。深爱着丈夫的小乔,对小甘还是蛮有耐心的,平时总是努力克制自己的性子。

然而令小乔想不到的是,正当小乔与婆婆紧张地准备婚房的装修、结

婚用品的购置时,小甘又一次精神出轨,明目张胆地与网上异性打得火热。这次小乔再也无法接受眼前的事实,想到以后的路还长,不仅老人要照顾,小孩要教育,还要养家糊口,小乔对丈夫彻底失望了。一怒之下她离家出走,结果就有了小甘对我的求助。

显而易见,一边是强势的妻子,一边是没长大的妈宝,首先我劝大家都要从小甘父亲出轨的阴影中走出来,家里的事,小乔要与丈夫多多商量,给予他一定的责任。同时我批评小甘必须认识到自己的错误,《婚姻法》有规定,夫妻双方有相互忠诚的义务,既然不想与妻子分手,就不应该做对不起妻子的事。见我批评小甘,小乔似有不舍,我乘势提议小乔再给丈夫一次机会,下不为例。见小乔默许,小甘上前牵起小乔的手,双双向我致谢。

人民调解员 笪碛

【律师点评】

夫妻之间的相处之道,每人固然有不同的理解,但是忠诚应该是最基本的准则。如果有一方对另一方不忠不诚,除了配偶外,与其他异性有不正当的关系,那么对于家庭来说,这无疑是一颗定时炸弹,随时有引爆的可能性,随时会因为这类关系的存在而导致婚姻的瓦解。本次纠纷中的这对小夫妻,丈夫小甘的行为显然不妥,如果不加改正,长此以往,只会让这段感情结束在自己手中。希望,丈夫小甘能接受调解员的批评,履行一个丈夫的责任,对妻子忠诚,能执子之手,与子偕老。

《婚姻法》第四条的规定,“夫妻应当互相忠实,互相尊重;家庭成员间应当敬老爱幼,互相帮助,维护平等、和睦、文明的婚姻家庭关系”,已经不是第一次提及了。夫妻互相忠实,不背叛爱情和婚姻,不仅是中华民族的传统美德,也是法律规定的法定义务。对婚姻不忠实,等于是配偶一方不诚信,它不仅破坏了夫妻关系,拆散了家庭,而且受伤害的还有两方的长辈,如果有子女的,也会伤及无辜,更重要的是这种行为败坏了社会风气,是法律所禁止的。

因此,婚姻关系存续期间,如果夫妻一方发现另一方有出轨行为,有配偶者与他人同居,可以据此提起离婚诉讼,同时还可以请求损害赔偿,包括物质损害赔偿和精神损害赔偿。要注意的是承担《婚姻法》规定的上述损害赔偿责任的主体,为离婚诉讼当事人中无过错方的配偶,提出损害赔偿要求的为离婚诉讼当事人中的无过错方。若夫妻双方均有《婚姻法》规定的过错情形,一方或者双方向对方提出离婚损害赔偿请求的,人民法院通常不予支持。 孙鸣民 律师

是产权人售房款就应有份

律师手记

邓老伯的老伴过世后,家里的老房子拆迁了,他拿动迁款买了一套配套商品房,因为买房子还差一点钱,本来是邓老伯要借小儿子的钱,但小儿子提出,只要把自己儿子小建的名字写上去,就不要邓老伯还钱了。邓老伯想自己百年后,房子本来就是要留给孙子小建的,现在在产权证上加他的名字,也无所谓,这样产权证上写了邓老伯和小建两个人的名字,而房子一直由邓老伯住。

邓老伯一个人住时,不小心摔了一跤骨折了,休养了很久才好一点,可以走路。这样不光子女不放心,邓老伯自己也不想独自居住了,就打算把房子卖了,搬到养老院去住。因为邓老伯那时脚还没有完全好,走路仍有一些不

方便,于是就由小建出面将这套房子卖了,下家把房款也直接给了小建。等全部售房款的手续办完后,小建拿到了全部的房款,邓老伯多次向小建讨要一半的售房款,可小建总是以各种理由推托。

邓老伯找到我们,委托我们作为他的代理人,通过法律途径拿回属于他的一半售房款。了解了案情,并经过一系列调查后,我们将邓老伯的孙子小建告上法庭,要求他返还一半的售房款。

收到我们的起诉材料后,小建的父亲,也就是邓老伯的小儿子向法院提出申请,认为购房的钱全部是他一个人出的,当初说好房子以后的收益全部归小儿子,现在邓老伯要一半的售房款,是违背诚实信用原则的,要求全部售房款归他一人所有。

庭审中,我们提出这套房屋的来源是老房子的配套商品房,大部分房款都是邓老伯的动迁

款,只有其中一小部分是小儿子女出资的,所以才在产权证上加了小建的名字。按当时的动迁政策,所得的拆迁款支票只能专款专用用于购买配套商品房,因此,小建及其父亲陈述的房款是小建父亲支付的,邓老伯分文未付,是没有事实依据的。小建父亲将全部售房款据为己有,没有合法根据,属于取得不当利益,造成他人损失的,应当将取得的不当利益返还受损失的人。也就是说,售房款中的一半,对于小建,即邓老伯的小孙子来说,没有合法根据,取得了不当利益,造成邓老伯财产损失,应当将取得的不当利益返还给邓老伯。

最终,本案在法院的主持下达成了调解协议,小建在期限内支付给邓老伯一定金额该房屋的售房款,这样,邓老伯如愿以偿地拿到了属于他自己的售房款。

孙洪林 律师

扫一扫,房产律师在线答疑

线上线下

新民法谭,既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊,又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭已推出“房产律师”和“婚姻律师”两个专栏,法谭君邀请沪上多位知名律师,组成栏目强大的顾问团,回答粉丝

在房产和婚姻方面的各类法律问题。

本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询律师,如今也多了一个新渠道,可以扫一扫,关注新民法谭微信公众号,并给法谭君留言,律师会在

线免费提供法律服务。

法谭推出免费线上法律咨询后,得到了谭粉与读者的大力支持。接下来新民法谭将会有更多的改变出现,希望大家多多捧场,新民法谭就是您的掌上法律顾问。



更多精彩内容,请关注新民晚报法治类微信公众号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

如何确定协议的签订主体

蔡老伯和老伴住的是老房子拆迁分的使用权房子。虽然周围有邻居把房子买成产权房,但蔡老伯夫妇没有想过要把房子买成产权房。因为蔡老伯是上门女婿,被拆迁的房子是老伴家里的老房子,所以房子的承租人是老伴。

两年前,老伴突发疾病过世,留下蔡老伯一个人。这时,他所住的房子要征收了。一听到消息,儿女们都来看蔡老伯,名义上是为了照顾蔡老伯,实际上,他们都是来打听征收的事。其中,最心急的是户口早就

迁过来的大儿子和小女儿。大儿子几次私下和蔡老伯讲,让蔡老伯同意他作为承租人,由他来签协议,这样最有利,原因就是他媳妇生了儿子,给老蔡家留了后,而蔡老伯年纪大了,会被征收组的人忽悠的,大儿子保证一定会留一套房子给蔡老伯。小女儿是离婚后户口没地方迁而迁了过来,但实际并没有住过,而且小女儿原来婆家拆迁过分过房子的,只不过离婚时归了男方。小女儿也想做承租人,许诺蔡老伯,如果承租人是她,她就会带着蔡老伯

一起生活,为他养老送终。蔡老伯不知道法律上对于承租人死亡后的规定,就想来问一问他们家的那种情况,该怎么处理。

听了蔡老伯的讲述后,侯毅律师对他遇到的问题进行了法律分析,房屋征收范围内共有居住房屋承租人死亡,可继续履行租赁合同者有多人的,房屋征收决定作出前,当事人之间未能就确定承租人协商一致,或者未提出变更申请的,有关机构会依据相关规定,确定房屋征收补偿协议的签订主体。

本报记者 江跃中