

新婚丈夫隐瞒乙肝病史引发离婚大战

婚前购买房产究竟该如何分割？

通讯员 汤峥鸣 本报记者 江跃中 实习生 杨天乐

结婚后,当发现与自己朝夕相处的配偶患有慢性疾病,担心可能具有传染性时,是选择与对方患难与共,还是选择放弃?在面临这样的人生抉择时,每个人或许都会有不同的答案。

日前,黄浦区法院就审理了一起因丈夫婚前隐瞒乙肝病史而引发的离婚官司。一段被隐瞒的慢性乙肝病史,引出了一场离婚大战。而丈夫婚前购买的一套房屋,更是让这对结婚仅3个月的小夫妻闹得不可开交。



绍波 图

① 刻意隐瞒病史

已过而立之年的小慧和阿强相识于2008年,经过1年多的交往,于2009年11月登记结婚。婚后,两人过着不温不火的生活。

2010年1月,丈夫阿强的一份体检报告彻底改变了夫妻两人原本平静的生活。“那天晚上,他拿给我一份他的体检报告,上面竟然写着慢性肝炎。”小慧说,当时她心里既有对丈夫结婚前一直隐瞒病情的愤怒,又担心这个病会传染给自己。从第二天晚上开始,小慧决定与丈夫分床睡觉。

在妻子催促下,几天后阿强再次来到医院接受检查。这一次的体检报告仍然显示阿强患有乙肝。“医生告诉我,让我和老公一起吃饭时使用公筷。”小慧坚持认为丈夫的病会通过血液、体液等方式传染。

“我虽然是乙肝患者,但是体检报告写得很清楚,是小三阳,DNA阴性,这就证明我的病并不会传染,病毒也只存在于肝脏。”对小慧的种种担心,阿强坚称自己的病并没有传染性。

争执之下,小慧向法院提交诉状,要求与丈夫离婚。对此,阿强认为乙肝患者不应受到歧视,乙肝也不是不能结婚的理由,于是坚决不同意离婚。由于无法协商一致,小慧只能暂时撤回了起诉。

在一段时间的平静之后,去年6月,小慧再次向法院起诉,要求与丈夫离婚。“丈夫没有在婚前主动提及乙肝病史,刻意隐瞒并剥夺了我的婚前选择权。”诉状中,小慧称,婚后丈夫也没有提醒过她要采取必要的防护措施,这不仅严重威胁到了其身体健康,还深深地伤害了自己的感情,双方感情已经完全破裂,无法继续生活,因此坚决要求离婚。

对小慧再次提出的离婚要求,阿强虽然仍表示当初结婚前小慧并没有询问,自己也并非刻意隐瞒,但这次显然他也是彻底失望了。“她以这种理由要求离婚,说明两个人之间的感情已经彻底破裂了,我同意离婚。”阿强说。

② 要求分割房产

在要求离婚的同时,小惠还提出了要对双方共有的一套房产进行分割。小惠说,她和阿强住的那套房子是在2009年4月,也就是结婚前几个月买的,当时的总价是200万元,其中贷款70万元,阿强出了125万元,自己出资5万元。小惠认为,房产证上登记的是她和丈夫两个人的名字,离婚后应该一人一半,并同意房子归阿强,自己则拿房价的一半作为补偿。

“购房时我出了130万元,还有70万元贷款,主贷人是我,贷款也是我按月在还,现在她凭什么要一半?”对于小惠的要求,阿强完全无法接受,“她的5万元并非出资,而是我向她借的,而且不久前我已经归还了她1.5万元。”

阿强表示,当初之所以同意在房产证上写上小惠的名字,是考虑到她借给自己5万元,而且装修的钱也是小惠付的,所以就答应了。现在要离婚,房子应该归自己,但只能给她房价的10%作为补偿。

为了证明自己的说法,阿强出示了小惠通

过网上银行转账5万元的汇款凭证,在用途栏内注明用途为购房借款。对此,小惠解释说,当时两人关系很好,写借款是闹着玩的,并不是真的借款,而且当时阿强说要出5万元才能把名字写上房产证。

庭审中,小惠和阿强对离婚后双方财产的分割,尤其是如何分割房产进行了激烈的辩论。

小惠的代理律师认为,小惠和阿强以结婚为目的,婚后共同居住而购买房屋,房屋的权利人为夫妻双方,该房属于夫妻共同财产。虽然阿强支付的首付款较多,但小惠支付了房屋首付款的一部分,同时又对装修尽心尽力,对该套房屋也是有贡献的,阿强多支付的首付款应视为赠与,房屋的分割应当各半所有。

阿强的代理律师辩称,该房屋中双方出资比例悬殊,且婚姻存续时间较短,婚姻中权利和义务是对等的,既然小惠不愿意多出资,那么在分割时也应承担相应的义务。因此,虽然房屋登记在双方名下,但应注重实质,按出资比例进行分割。

③ 综合考量判决

由于小惠和阿强对系争房屋的现值始终存在争议,去年8月,法院委托房地产估价公司对房屋和装修的现值进行了评估。估价结论为该套房屋的市场价值为314万元,其中包括装修的现值13.8万元。

审理中,小惠和阿强共同确认自2009年10月至2011年8月间的还贷为共同还贷,双方还就小惠公积金账户中的余额归属、房屋中物品的分配等达成了一致。同时,关于小惠打给阿强的5万元是出资还是借款,法院认定阿强的主张成立,是借给阿强的购房款,而非出资。

法院审理后认为,系争房屋是小惠和阿强婚前购得的,房屋的首付款和房屋中介费、契税、公积金贷款担保费等费用均由阿强支付,贷款也是以阿强的名义办理,小惠并没有出资。在

此情况下,阿强将房屋记载在双方的名下,可见房屋应为双方共有。房屋的装修是小惠在与阿强结婚前的出资,应作为小惠的婚前财产。但鉴于装潢已成为系争房产不可分割的一部分,法院将装潢连同系争房屋一并作出处理。

法院认为,由于双方并未约定各自在系争房屋中的份额,法院只能综合双方对系争房屋的贡献、婚姻关系存续的时间、感情破裂的原因、房屋的升值,以及双方共同支付过贷款等因素,并从保护妇女权益角度出发,酌情判定小惠和阿强在系争房屋中的份额。

最终,黄浦区法院作出了一审判决,准许小惠和阿强离婚;双方名下房屋的所有权连同装潢归阿强所有,所欠贷款由阿强负责归还,同时阿强支付给小惠补偿款50万元。

套贷款 一套住房三易主

家住斜土路的冯先生与方女士是夫妻。方女士与同事小徐是姐妹,2007年底,小徐因做生意缺少资金请方女士帮忙,两人商量后,方女士同意用家里房产交由小徐通过买卖套取银行贷款。小徐承诺半年内使房屋产权回归。

小徐找了住在同一小区的朋友周氏夫妇,请两人帮忙做“枪手”,周氏夫妇应允,小徐遂以方女士的名义与之签订了房地产买卖合同,把冯先生与方女士的斜土路房屋转到周氏夫妇名下,虚拟了转让款52万元,套得银行贷款25万元。这笔贷款直接汇到了方女士的账户,转手即由小徐取走。2009年6月,小徐又找到周氏夫妇,如法炮制,把这套房屋过户到方女士的外甥小姚名下。2010年11月,小姚又再次转让给了他人。就这样,同一套房屋在3年内交易了3次,在后两次交易中,小徐又套取了银行贷款30多万元。去年12月,由于小徐生意一直未现转机,没有能力按时还贷,更未能将房屋产权登记回冯先生和方女士名下。于是,冯先生作为原告上法院打起了官司。

要说冯先生所告的对象还真有点意思,妻子方女士被列为第一被告,周氏夫妇被列为第二和第三被告,小徐则被列为第三人。

庭审中,原告冯先生诉称,自己迄今为止一直居住在涉案的房屋内,直到2010年8月有人找上门,才得知住房已被妻子通过假买卖转让给了另外两名被告。第一被告未经原告同意擅自处分夫妻共同财产,侵犯了原告的合法权益。请求法院判令三被告间签订的房地产买卖合同无效。

被告方女士辩称,同意原告的诉讼请求。自己为了帮助第三人套取银行贷款,才做了这样一件傻事。整个交易转让过程都是第三人一手操办,被告并未得到任何的房款。被告周氏夫妇辩称,不同意原告的诉讼请求。他们认为,当时第三人说是方女士需要钱,要求帮

房屋买卖合同纠纷是国家相关政策和房地产市场晴雨表,徐汇区法院近日判决多起相关案件,法官提醒——

钻政策空子,小心砸了自己脚

法院受理的房屋买卖合同纠纷,是国家相关政策和房地产市场走势的晴雨表,这话不无道理。以徐汇区法院为例,去年以来,该院共受理房屋买卖合同纠纷案件355件。其中相当一部分属于房屋贷款纠纷,而这些纠纷产生的原因又与购房和房贷调控政策有关。

囤房、炒房、恶意套贷等乱象,正是由于受到了新出台政策的挤压,才暴露于法的阳光之下。法院的裁判,促进了市场的健康发展。法官提醒,那些好钻法律和政策空子的行为,并不可取。

忙与方做个假买卖套取银行贷款。房屋贷款25万元也是直接汇到方的账户中,周氏夫妇称没有拿到过任何房款。贷款由谁还也并不清楚。后来由于没有正常还贷银行来催款,第三人说由她来解决,称方的外甥要买房屋,这才有了后面的转让过程。方女士对整个卖方的操作过程都是明知的,是她和第三人的原因才造成了这次诉讼。

法院认为,三被告就涉案房屋签订买卖合同的目的是为了套取银行贷款给第三人使用,被告周氏夫妇从未支付过任何款项,涉案房屋也一直由原告夫妇使用,由此可见三被告并没有真实交易房屋的意图。因此,三被告为规避国家金融信贷政策,以合法形式掩盖非法获套款为目的签订的房地产买卖合同,应认定无效。

调利率 买受心理失衡

年过六旬的胡先生在本市拥有两套住房。女儿出嫁后,位于田林路上的一套住房一直闲置,一家人商量后决定将房屋挂牌出售。

2010年3月,老胡通过一家中介公司居间间,与张先生就这套房屋签订了一份《买卖居间协议》,约定房价款258万元,签订合同当日首付54万元(含定金),贷款203万元,取得产证后支付1万元。双方在协议中空白处手写条款约定,若买受人贷款因个人原因无法贷款,出售人退还所收合同定金;协议空白处填写文字与铅印文字具有同等的法律效力。双方在补充条款中还约定,如银行贷款金额不足,差额部分房款买受人应于交易前补足给出售人。《居间协议》签订当日,张先生支付给老胡定金2万元。嗣后,双方又签订了《上海市房地产买卖合同》,张先生按约支付给老胡房款52万元。

然而,在合同履行过程中,张先生向银行申请贷款却碰到了麻烦,因为2010年4月17日,国务院颁布了新的房产政策,信贷标准发生变化,张先生申请按7折利率贷款未能通过。银行方面表示,可以按新的信贷政策,即按基准利率1.1倍贷款5成重新申请贷款、签订贷款合同。这意味着房屋买受人要支付更多的房贷利息,这可是张先生难以接受的。经与老胡交涉无果,张先生诉诸法院。

原告张先生诉称,原、被告签订买卖合同后,原告按约支付购房首付款,本意是要履行合同约定买下房子的。由于因银行未同意贷款,致使原告无法继续履行合同,根据居间协议的约定,“若买受人贷款因个人原因无法贷款,出售人退还所收合同定金。”现被告拒绝退还定金和首付款,因此请求法院判令解除原、被告签订的房屋买卖合同;被告返还原告买卖合同定金2万元和首付房款52万元。

被告胡先生辩称,原、被告签订的买卖合同合法有效。补充条款约定“如银行贷款金额不足,差额部分房款买受人应于交易前补足给出售人。”因此不同意解除合同。

法院认为,原、被告签订的协议、补充条款和买卖合同合法有效。居间协议手写条款约定“若原告贷款因个人原因无法贷款,被告退还所收合同定金”。补充条款约定:“如原告银行贷款金额不足,差额部分房款原告于交易前补足给被告。”前者是就贷款不能的后果作出的约定,后者则是就贷款不足的后果作出的约定,两条款之间并不冲突。前者意指原告穷尽手段仍无法获得贷款,则合同解除、被告退款。现因信贷政策调整,原告无法按7折利率贷款,仅仅是原告在贷款申请过程中碰到障碍,并非贷款不能的最终结果,原告可按新的房贷政策贷款。而无论原告是否需重新填写贷款申请表、签订借款合同,均是其诚意履约、穷尽手段的表现。原告以首次贷款申请被拒绝作为贷款不能的最终结果而要求解除合同、退还房款,缺乏合同依据,法院难以支持。特约通讯员 侯荣康 本报记者 袁玮