

虚构房屋买卖获取贷款引纠纷



法援故事

郭先生与岳先生签订了《上海市房地产买卖合同》，将名下房屋过户至岳先生名下，郭先生获得一定金额的银行贷款，实际还款人是郭先生，房屋仍由郭先生和家人居住。两年前，郭先生再与岳先生商议，想再通过房屋买卖取得银行贷款。这次，郭先生找的买受人是他表

妹柏女士。于是岳先生与柏女士签订了《上海市房地产买卖合同》，以柏女士名义申请房屋贷款，由银行直接发放到岳先生银行账户。但郭先生、柏女士多次向岳先生催讨，岳先生一分不给。原来这期间，岳先生找到柏女士，让柏女士再写一份收据，具体金额不写，只写个抬头，再签个名就可以了。柏女士按岳先生说的办了。当时，岳先生说自己的银行卡丢了，想借用柏女士的卡，让朋友把钱打到柏女士卡后再取现给他。柏照办了。几天后，银行发现房屋买卖的银行贷款由岳先生转给了柏女士。这时，柏女士

才知道，前几天转入自己账户内的是购房贷款。岳先生现在就咬定已将银行贷款汇给柏女士，柏写了收条，之后柏把钱又给他，是因为他向郭借这笔钱。

无奈，郭先生将岳先生和柏女士告上法庭，要求确认签订的两份《上海市房地产买卖合同》无效。法院判决支持了郭先生的诉讼请求。之后柏女士将岳先生告上法庭，要求他返还银行放贷的钱。在该案郭先生列为第三人庭审中，柏女士提供了录音证据，内容为柏与岳商量应付银行追查岳先生将银行贷款的钱转账给柏女士一事，岳称钱给来

给去是为了解决郭与岳之间因虚构房屋买卖获取贷款而产生的费用。

郭先生与岳先生，岳先生和柏女士签订的《上海市房地产买卖合同》已由生效判决确认无效。本案焦点在于岳先生是否已将这笔钱返还给柏女士。虽岳先生为他的主张提供了收据作为证据，但根据柏女士提供的录音内容可认定，岳先生将钱转账给柏女士及柏女士将这笔钱款取现后交还给岳先生，目的是为了

解决郭与岳之间因虚构房屋买卖获取贷款而产生的一些费用，也为规避假买卖的风险。因此，岳先生将贷款转账给柏女士，由柏女士出具

收条，双方的真实目的不是岳先生向柏女士返还购房款，而是柏女士又将140万元交回岳先生，也不是岳先生所说的向郭先生的借款，岳先生的辩称不成立。

法院采纳了我方观点，判决支持了柏女士的诉讼请求（本案在上诉期内，判决尚未生效）。
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

肖女士是外来打工者，离婚后带着六岁的女儿生活。她边带孩子边打工，日子过得十分艰难，因此迫切希望能找个接受她们母女俩的男士。

去年，肖女士通过社交软件认识了金先生，大家心照不宣直奔主题，都称自己是单身。一周后两人见了面，没多久就同居了。肖女士发现，金先生与她在一起时不时有异性电话打来，每次一接电话就借故离开。在肖女士一再追问下，金先生才承认他有家室，还有两个孩子。这下肖女士不干了，欲提出分手，但金先生信誓旦旦承诺，等儿子高考后，一定会跟妻子办理离婚手续，娶肖女士为妻。在金先生的甜言蜜语下，肖女士竟同意了。两人同居的两年间，肖女士先后两次怀孕，但都在金先生的所谓承诺下到医院做了人流手术。金先生还带着肖女士回老家，以媳妇名义与亲戚见了面。

今年肖女士发现自己再次怀孕，金先生还是坚持让她把孩子打掉，仍然那句老话“等儿子高考以后一定会跟妻子办理离婚手续，娶你为妻”。这次肖女士不干了，一是自己的身体经不起折腾。二是金先生应该兑现当初的承诺。肖女士见此情形，干脆来了个金蝉脱壳，声称与肖女士过不到一起，从此电话不接，微信不回。

焦急万分的肖女士直接打电话给金先生的妻子，对方的回答让肖女士更是一头雾水，说离婚的事是金先生不肯签字。经打听，肖女士才知道，金先生在老家有一笔近70万元的房贷，如果离婚，他妻子是不用还的，不离婚的话是夫妻共同债务，所以两人根本不可能离婚。知道真相后，肖女士再不奢望与金先生和好，提出金先生必须支付30万元的补偿费，然后一起去医院签字把孩子打掉。金先生只签了个补偿15万元的协议，但至今分文未付。金先生被肖女士逼急了，便以手头没钱为由，只肯付5万元，肖女士当然不依，天天上金先生家吵闹。万般无奈的金先生只得约上肖女士来找我。

首先我批评肖女士，自己是个有妻室孩子的人，怎么可以在外寻花问柳，用欺骗的手段与异性同居，还以夫妻的名义带肖女士去老家访亲，他的行为已经触犯法律。我也告诉肖女士，作为一个成年女人，应懂得自重、自爱、自律，明知道金先生是有妇之夫，还要甘当小三跟他非法同居，这种关系是不受法律保护的。未婚同居

导致怀孕流产索要赔偿，走法律途径是比较困难的，双方可以协商解决。作为女人，同居之前首先这些问题要弄清楚，要明白在没有法律保障的情况下出现问题是否值得。与此同时，我对怀孕的处理谈了看法，一般怀孕早期做人流，手术过程相对安全简单，手术伤害小，术后身体恢复的时间短。反之，手术过程就会较复杂，手术后恢复的时间也就越长，容易对女性身体产生伤害。如果肖女士想把孩子生下来，这里面的利弊她也应该考虑清楚。对这样一个极不负责任的男人，不要抱有什么幻想，否则后患无穷。在我的劝说下，金先生表态一定认真负责地与肖女士协商解决他们之间的问题。

人民调解员 青云

【律师点评】

“自尊、自爱、自强、自信”，这是我了解了本次纠纷后，想对肖女士说的。承然肖女士独自抚养女儿会遇到很多困难，但也不能因此而与有妇之夫同居，在知道真相后，她应该毅然离开这位欺骗自己的男人，而不是继续和他不受法律保护地同居。当然，问题最大的还是金先生，在已有配偶的情况下，还与肖女士同居，所有一切都是他一手造成的，只能自食苦果。

这里让我们来谈一下与同居有关的法律知识。《婚姻法》保护的是合法的婚姻关系，对于同居，即使男、女双方以夫妻相称，也不能适用《婚姻法》中的有关规定。最简单的一点，当事人起诉请求解除同居关系的，人民法院不予受理。但当事人请求解除的同居关系，属于婚姻法中规定的“有配偶者与他人同居”的，人民法院应当受理并依法予以解除。当事人因同居期间财产分割或者子女抚养纠纷提起诉讼的，人民法院应当受理。

特别是对于本次纠纷中的肖女士，如果说她最初以为金先生是单身才和他在一起，但在地明知金先生有配偶后，仍与其以夫妻名义同居，这一行为本身就违反了《婚姻法》中“禁止有配偶者与他人同居”的规定。具体她与金先生补偿协议是否有效，也是存在争议的问题。另外，要说明的是如果肖女士与金先生有非婚生子女的，非婚生子女享有与婚生子女同等的权利，任何人不得加以危害和歧视。不直接抚养非婚生子女的生父或生母，应当负担子女的生活费和教育费，直至子女能独立生活为止。

康恺 律师

法律面前好人有保障



律师手记

付先生是老好人，但妻子觉得他是烂好人，经常帮别人不计较个人得失。

付先生一家一直住在父母留下来的老房里，其他弟妹有了工作和家庭后都搬了出去。父母在世时，和付先生一家生活，由付先生和妻子照顾父母。父母走了以后大约过了两年左右，付先生的小弟来求他，说自己离婚了，家里的房子给了妻儿，他净身出户，老房总有一天要拆迁，他之前在丈母娘家拆迁时分过房子，所以以后老房子拆迁，他只有做了承租人才分到房，否则什么也没有，希望付先生能同意将他变更为老房的承租人。付先生当时觉得自己一家三口不光户口在老房处，而且也住在老房里，从没分过房子，外面也没商品房，拆迁时反正

数人口，自己一家三口的份额不少就可以了。小弟为了变更为承租人，信誓旦旦地向付先生承诺，他成了承租人也就要自己的人头费，不会占付先生一家三口一分钱，一个平方。这样在付先生的配合和帮助下，小弟成了老房子的承租人。

今年初，老房子被纳入征收范围，小弟作为承租人与征收单位签订了征收补偿协议，取得了一定金额的征收补偿款。付先生和小弟就征收补偿款的分割谈了不知道多少回，但一直没有谈拢。让付先生生气的是，小弟和他们一家是两个户口本，在老房子被征收前，小弟还瞒着付先生把自己儿子的户口迁了进来。现在，小弟提出他和儿子两个人的户口都在老房子处，而且他还是承租人，所以要求多分征收补偿款。而付先生则认为，这次征收补偿不是数人头，是数砖头，小弟不仅享受过拆迁安置的房子，而且他和儿

子一天也没有在老房子住过，不可能比自己一家三口分的还多。

多次协商未果，付先生一家三口找到我们，希望我们能帮他们拿到属于他们的征收补偿款。根据付先生一家的讲述，我们调查收集了证据，并撰写了起诉状。庭审中，我们提出小弟他处有福利分房，是在其承诺不侵占付先生一家征收补偿利益的情况下，才成为承租人，即使他要取得征收补偿款，也应少于付先生及家人的份额。小弟的儿子从未在被征收房屋处居住生活过，不属于共同居住人，不应取得征收补偿款。而付先生一家长期在被征收房屋处居住，为该房屋的共同居住人，理应取得足额的征收补偿款。

最终，付先生又做了一次好人，与小弟在法院的主持下，达成了调解协议，取得了一定金额的征收补偿款，远多于小弟所得的征收补偿款。

黄华明 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“的哥信箱”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。

法谭推出免费在线法律咨询后，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
法治类微信公众账号“新民法谭”（微信号“xmft2013”）

个人财产是否属于夫妻共同所有

和刘阿姨结婚后，方老伯历经股市起伏，赚了钱买了套房。方老伯认为炒股的钱是自己婚前的，用这钱买的房产权就登记在了他一人名下。前段时间刘阿姨无意说了句这套房是他们两个人的。当时，方老伯心里咯噔一下。

听了方老伯的讲述，杨舒婷律师对他遇到的问题进行了

法律分析。当事人以个人财产购买了房产、股票、债券、基金、黄金或古董等财产，在婚姻关系存续期间，因市场行情变化抛售后产生的增值部分，由于这些财产本身仅是个人财产的形态变化，性质上仍为个人所有财产，抛售后增值是基于原物交换价值的上升所致，仍应依原物所有权归属为个人所

有。具体实践中，判断个人财产在婚姻关系存续期间所取得的收益是否属于夫妻共同所有时，人民法院会根据案件实际情况，对各种形式的个人财产的婚后收益，是基于原个人财产的自然增值，还是基于夫妻共同经营行为所产生来判断，前者原则为个人所有，后者原则为共同所有。 江跃中