离婚了,房子怎么分?

□晨报见习记者 郭坤

核心导读

对于打算结婚的“80后”来说,房子是不可回避的首要问题。由于受传统观念的影响,认为结婚购房是男方的义务,所以目前大多是以婚前男方交首付、婚后夫妻双方共同还贷为主要形式。而夫妻双方一旦离婚,房子的所有权便成为争执的焦点,其中较难处理的当属婚前单方按揭购房、婚后双方共同还贷房屋的分割问题。

案例

2002年,天津市的黄先生与女友仇女士准备结婚,为了婚后能住上新房子,黄先生以银行按揭的形式在开发区购买了一套价值16万元的商品房,他用自己多年的积蓄付了10万元首付款,剩余款项通过银行每月还款1000元。不久,黄先生取得了该房屋的产权证。

2003年春季,两人领取结婚证,喜结连理。婚后,小两口共同还贷,几年后还清了贷款,两人对这套房屋产权没有做任何约定。随着时间的推移,两人的感情出现裂痕,无法共同生活下去,黄先生提出了离婚,仇女士表示同意。但是,对于房产如何分割,双方产生不同的意见,争执不下。此时,黄先生当初购买的价值16万元的房屋经评估约为30万元。

仇女士认为,虽然房屋产权证是在婚前取得并且登记在黄先生名下,但房屋贷款主要由婚后双方共同偿还;该房屋目前的价值减去黄先生10万元首付款以及第一年偿还的1.2万元贷款,其他部分应当属于夫妻共同财产,自己有权要求对这部分共同财产以及房产升值部分进行分割。

但黄先生认为,房产证系婚前申领且房屋产权登记在自己名下,是自己的婚前个人财产,结婚后产权仍然归自己所有,因此不同意分割。无奈,仇女士只好起诉至法院,要求离婚并对房屋进行分割。

法院审理后认为,此房为黄先生婚前个人财产,不因结婚而自动转化为夫妻共同财产。黄先生和仇女士在婚后没有就该房的所有权达成约定,即使仇女士共同还贷,也不能取得房屋的所有权。当婚姻关系不再存续时,伊仇女士拥有的权利仅是已付房款的原价及利息的返还部分,而不能对婚前按揭房屋升值产生的孳息主张其他诉讼请求。

一审判决送达后,仇女士不服,向天津市中级人民法院提起上诉。二审法院经审理,驳回上诉,维持原判。

法官建议

李志伟(山城区人民法院)

随着物质生活水平的提高,一个家庭拥有的财产比以往要多得多,而房产通常是家庭中的大件,从而其分割问题成为离婚案件中的焦点问题,而“80后”的房产分割问题尤为突出。相对于现今的高房价,二三十岁的青年刚工作不久,积蓄不多,大部分无力自行支付房款,小两口共同供房或父母资助或银行按揭成为很普遍的现象。多重出资力量,使“80后”家庭房产的分割方式也变得错综复杂。对于各种关于房产的分割方法,我认为都有其优点,也都可能使一方利益随房屋价值上升受到损害。对于这点,我认为避免其弊端的约定夫妻财产制是不错的选择。约定夫妻财产制是相对于法定财产制而言的,是优于法定夫妻财产制适用的夫妻财产制度,又称契约财产制度,是意思自治原则在《婚姻法》中的贯彻和体现。

我国《婚姻法》规定了夫妻可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或部分各自所有、部分共同所有。约定夫妻财产制是指夫妻在婚前或婚后,以协议的方式,对双方在婚姻关系存续期间所得财产以及婚前财产所有权的归属、管理、使用、收益、处分及债务清偿、婚姻解除时财产的清算等事项做出约定,排除法定夫妻共同财产制适用的法律制度。

夫妻对财产归属有约定且约定明确:约定的形式,法律明确要求采取书面形式。约定的生效条件首先必须具备民事法律行为的生效要件:合法、自愿、真实;其次符合特别法上要求,如保护男女双方平等等;约定的内容在第三人知晓时,其对外具有对抗的效力,对内则对夫妻处理财产的行为产生约束力。离婚时,即使双方对按揭房屋的处理有异议,只要能举证证明双方约定了财产归属,处理这类按揭房较容易,直接按双方的约定即可。若双方明确约定了归一方所有的按揭房屋,另一方以自己所有的财产参与清偿贷款,并不改变房屋为个人财产的性质,离婚处理财产时,该房屋为个人财产,剩余未还贷款是个人债务,对已归还贷款中属于另一方清偿的部分,应当予以返还。约定了归夫妻共同所有,即使一方实际没有出资或出资很少,也不影响房屋属于夫妻共同财产的性质。

总之,约定夫妻财产制是一个避免纠纷的很好的方法。

律师说法

张皖豫(鹤壁市世纪唐人律师事务所)

我国《婚姻法》及相关法律对一方婚前按揭买房、婚后共同还贷、离婚时房屋如何分割问题没有明确规定。司法实践中,关于按揭房屋的产权归属,常见有以下几种情况:

1. 夫妻一方婚前以个人财产购买房屋并按揭贷款,房产证登记在自己名下的,该房屋应当认定为其个人财产。同样,按揭贷款应为其个人债务。婚后配偶一方参与清偿贷款,并不因此改变房屋为个人财产的性质。因此,在离婚分割财产时,该房屋仍应认定为个人财产,剩余未归还的债务为个人债务;对于已归还的贷款,属于配偶一方清偿的部分,应当予以返还。

2. 对于产权证登记在一人名下,但配偶方有证据证明婚前购房时其亦出资的,在离婚财产分割时,该房屋仍为产权登记人的个人财产,剩余未归还的债务为其个人债务。但对于首付款和已归还的贷款中属于配偶一方出资和清偿的部分,应当予以返还。

3. 若配偶方有证据证明婚前是基于双方均认可所购房屋为共同所有的前提下进行出资,虽然该房产登记在一方名下,仍应当认定为夫妻共同财产,分割时应当按照共同财产的分割原则进行处理。同样,其按揭贷款为共同债务。

对于按揭房屋的升值部分,在按揭购房过程中,存在着三方当事人和两个法律关系。三方即购房人、出卖方(一般系开发商)、贷款银行;两个法律关系即购房人与出卖方之间的商品房买卖合同关系以及购房人与贷款银行之间的抵押贷款合同关系。当购房人与开发商签订了商品房买卖合同,付清了首付款并在贷款银行办理了按揭贷款手续,贷款银行将贷款划入出卖方账户,出卖方为购房人办理了房屋产权证以后,购房人与出卖方均已履行完毕合同义务,结束了商品房买卖合同关系。

房地产管理部门颁发的房屋产权证,实际上是对购房人的债权变成物权的确认。因此,商品房买卖合同签订的时间应作为购房时间,房屋产权仍归购房人所有。

至于购房人依据合同约定每月向银行偿还贷款,该行为属于贷款银行与购房人因贷款合同而产生的债权债务关系,并不影响所购房屋产权的归属。因此,对于因按揭而导致的房屋归属问题应慎重对待。应当考虑到一方在婚前按揭购买房产婚后夫妻双方用共同财产向银行支付按揭款时,由于配偶这一部分资金被购房一方占用,直接导致另一方在婚姻关系存续期间的投资机会、投资规模以及生活品质受到一定的限制和影响。

为贯彻民事法律的公平、公正原则,平衡夫妻双方权益,使双方当事人的权利义务相一致,在没有特别约定的情况下,夫妻双方共同还贷部分及房屋相应增值部分应当视为夫妻共同财产。

未约付息,岂能讨息?
法院不予支持

2007年11月8日,被告王某因公司经营需要,向原告李某借款10万元,期限为一年,被告王某出具了借据并签名确认。借款到期后,因被告王某久拖不还,双方发生纠纷,李某将王某诉至淇滨区人民法院,要求还本付息。

法院认为:被告王某向原告李某借款,属于民间借贷关系,该行为合法有效。被告王某取得了借款,应当按照双方的约定按时如数归还借款本金。由于原、被告双方未书面约定借款利息,在诉讼中被告王某也否认约定了借款利息,原告主张利息损失缺乏法律依据,法院不予支持。 (李辛龙)

八旬老翁要离婚
诉求获支持

近日,淇滨区人民法院接待了一位年近八旬的老翁要求解除与老伴的婚姻关系。他称,夫妻两人已分居多年,没有感情,系包办婚姻,因父母在世时年岁已高,怕他们生气,才拖到现在。经审查,法院按法定程序为他办理了立案手续。

近几年来,老年人离婚现象呈上升趋势,原因是这些老年人大部分是包办婚姻,随着社会的发展,老年人的婚姻观念有了很大的改变,他们在物质生活得到保障的同时,其精神生活也不再受传统观念的束缚,许多老年人毅然走上法制之路,通过法律途径来结束自己的婚姻。 (李辛龙)

官司调解成功
律师费用也应承担

近日,淇滨区人民法院对一起委托合同纠纷案作出判决,判令被告丁某支付原告柴某现金4000元。

法院查明,被告打官司时曾委托原告全权代理,并口头约定按赔偿款的50%支付代理费,后却分文未付。案件在开庭前经法院调解成功,原告在实际调解过程中也付出了一定努力。

法院经审理认为,双方虽未办理书面委托手续,但已经构成事实上的委托关系,只是报酬多少无书面证实。鉴于原告参与了委托事务且支付了差旅费等必要费用,遂判令由被告适当承担。 (李辛龙)

帮工因伤住院
岂能仅付医疗费?

老张和小张是多年的邻居,平日关系很好,两家素有来往。前不久,老张要拆房,找小张帮忙,不想拆房过程中墙体倒塌将小张砸伤。老张主动垫付了1.5万元医疗费,但仍被小张诉至法院。

近日,淇滨区人民法院以帮工人因帮工活动遭受人身损害,被帮工人应当承担赔偿责任为由,判决老张再赔偿小张误工费、残疾赔偿金等损失共计4万余元。

法院经审理认为,根据法律规定,帮工人因帮工活动遭受人身损害的,被帮工人应当承担赔偿责任。原告小张在帮助被告老张拆房时,因房屋墙体倒塌受伤,对此被告应承担赔偿责任。由于原告受伤后,被告已经履行了一定义务;故原告诉讼请求中误工费、营养费、就医交通费等的合理部分,被告应予赔偿。 (李辛龙)

不当得利
岂能装入自己腰包?

2008年12月1日,当淇滨区人民法院法官将3000元交给某银行的出纳刘某时,他激动地说:“多亏了你们,我们才挽回了损失,真是太感谢了。”

原来,银行出纳员刘某在当天结帐时,发现少了3000元钱;他仔细回忆了当天为储户办理手续的每一个环节,又查了当日的录像资料,上面清楚地显示了是一位姓王的储户被多付了3000元钱。当找到王某时,他却拒不承认有此不当得利。为此,刘某将王某诉至法院,请求法院依法判令被告王某返还不当得利所得3000元,并承担该案的诉讼费、鉴定费。

法院依据司法鉴定,经审理认为:王某不当得利3000元事实清楚,证据充分,遂依法作出判决,判令被告王某返还银行3000元。 (李辛龙)

山城区检察院
审讯嫌犯录音录像

晨报讯 山城区检察院新近在全市基层检察系统率先高标准建成“数字化审讯犯罪嫌疑人同步录音录像”专业管理系统,为案件的办理提供了有力的技术保障。

目前该院办理的所有案件从受理到办结都通过网络操作,所有操作都有电子文档、电子备份。该院还自主开发研制了在押人员诉讼情况管理系统和重点服刑人员管理系统。

同时,该院还注重全面发挥检察技术优势,从财务审查等工作入手,多次突破犯罪嫌疑人利用技术手段和专业知识设置的障碍,在多起贪污贿赂犯罪大案的证据认定上发挥了重要作用。

(王赵生 刘长轩 王志刚)