

父母资助购房，产权归属何断

关于夫妻房产归属和分割的法律解读(二)

记者 董小军 通讯员 宋瑶

一方父母出资给子女购房，如何认定权属？

随着房产价格的不断上涨，年轻人结婚时所需要的婚房，很难完全以自己的积蓄购买，更多的情况是，家庭成员特别是父母亲给予了不小的支持，有的甚至完全由父母出资购买。

父母资助购房，情况各种各样，有的出资一部分，有的出资全部；有的是婚前购置，有的婚后才买；有的明确给自己的儿女一方，有的没作明确说明。这也导致了房产归属在认定上的复杂，如果男女离婚，如何分割就可能成为头疼的一件事。

根据最高人民法院关于《婚姻法》司法解释(二)第二十二的规定，如果是在当事人结婚前，父母为购置房屋出资的，该出资部分应当认定为对自己子女个人的赠与，但父母明确表示赠与双方的除外。当事人结婚后，父母为购置房屋出资的，该出资应当认定为父母对夫妻双方的赠与，但父母明确表示赠与一方的除外。可以看出，父母出资为子女购房，婚前婚后非常重要，如果是婚前，就是对自己子女的赠与，与另一方无关；如果是婚后，就是对双方的赠与，除非有特别的约定。

但这个规定，与现实情况出现较大的差异。特别是当事人结婚后，父母为购置房屋出资的，该出资应当认定为父母对夫妻双方的赠与的规定，引发的争议更大。民事庭法官解释，在现实生活中，父母出资为子女结婚购房往往倾注了全部积蓄，但子女结婚后，在双方感情尚好的情况下，并不会通过书面合同明确约定父母出资购买的房产只归夫妻一方所有。但实际上，父母只是想把房子赠与子女，在这种情况下，夫妻离婚时如果一概将房屋认定为夫妻共同财产，势必会有一方父母的初衷和意愿，也侵害了他们的利益。

为了解决这一矛盾，最高人民法院又在关于《婚姻法》司法解释(三)中作出规定，“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，视为只对自己子女一方的赠与，应认定该房产为夫妻一方的个人财产。”民事庭法官表示，这个规定兼顾了中国国情与社会常理，将房屋产权登记与房屋的实际归属完全挂钩。只要“产权登记在出资人子女名下的”，就视为是一方父母对自己子女一方的赠与，认定该房产为其子女的个人财产，只有房屋登记在双方名下，才视为一方父母对夫妻双方的赠与，认定该房屋为夫妻双方的共有财产，这符合公平原则。

离婚协议，无法定事由不得反悔

【案例】

何先生与陈女士10年前结婚，去年8月，两人因感情破裂在婚姻登记机关办理了离婚手续。此前，双方经过充分考虑和反复磋商，在互谅互让基础上达成了一份离婚协议，其中对一辆价值30余万元的轿车，双方商定归陈女士所有。

离婚二个月后，何先生被公司派到绍兴工作，非常需要车辆，但一时间又拿不出钱，何先生因此对原先的协议感到后悔，要求陈女士将小车给他，他支付5万元补偿，但被陈女士拒绝。于是，何先生以“离婚协议对财产分割不公”为由向法院提起诉讼，要求重新分割共有财产。法院经审理，驳回了何先生的诉讼请求。

【说法】

《民法通则》第五十九条规定：“下列民事行为，一方



庄豪 绘

在现实生活中，还存在另外一种情况：离婚时，一方提出购买房子的钱是向父母借的，并非父母赠与。实际上，究竟是否向父母借款，法院难以确认。因此，法院在碰到这种情况时，一般不对该债权债务是否成立进行实质性审查，而是先根据相关规定，对涉案的房屋进行分割，然后由当事人另行起诉，处理债权债务纠纷。

双方父母出资给子女购买的房屋，如何认定权属？

鄞州区的小陈在一家事业单位工作，五年前认识了担任企业会计的姑娘小高，两人经过一段时间的恋爱，确定了关系。根据宁波的习俗，新房一般由男方置办，但在鄞州中心区购买一套新房需近200万元，这对于参加工作仅几年的小陈来说，是一个天文数字，而他的父母在企业工作，收入有限，全部积蓄还不够支付40%的首付。为此，小陈希望小高家里也能拿出部分钱来支持购房。小高父母爱心切，同意一起负担。经过两家的努力，婚房终于落实。然而，让双方父母没有想到的是，去年夏天，结婚不到三年的小夫妻出现了矛盾，最后闹出了离婚纠纷，并且两人为房产的分割上了法院。

父母双方为子女结婚购置不动产，在法律层面上，究竟是一种赠与行为还是借贷行为，这个问题在夫妻关系正常时，实际上并不存在，但一旦面临离婚，往往成为争议的关键。如果认定为双方的赠与，意味着房产为共同财产，在分割时基本是按照一人一半这样的分

例分配，这明显不利于当初出资多的一方，而如果认定为借贷，就要对双方父母的出资部分，按照债务关系进行认定，情况又会有区别，性质不同，结果就会不一样，在几百万元的房产中，即使百分之几的比例都可能相差好几万元。

看法院是如何处理这类纠纷的吧。姜山法庭的法官表示，在通常情况下，如果有书面借条或口头协议，能证明父母和子女之间存在借贷关系，则按借贷关系处理。如果不能证明借贷关系存在的，基本认定为该项出资为父母对子女的赠与。此时，又会遇到一个问题：父母的出资究竟是对一方的赠与还是对双方的赠与？根据司法解释，出资的归属以出资时间作为标准，如果是结婚前出资，原则上该出资视为双方父母对各自子女的赠与；如果是婚后出资，原则上视为双方父母对夫妻双方的共同赠与。双方父母出资购买的房屋，产权登记在一方子女名下的，可认定为双方按照各自父母的出资份额对房屋按份共有。如果房屋登记在双方名下的，应认定为夫妻双方共同共有。但当事人另有约定的除外。

小陈与小高的婚房是两人结婚前购置的，登记在双方的名下，但双方父母出资比例有所不同，小陈父母当时出资30万元，小高父母资助了50万元，因此，法院根据相关规定，作出以下判决：争议房屋为共同财产，认定双方父母的出资是对各自子女的赠与，在除去这些出资(共80万元，其中小陈部分30万元，小高部分50万元)和利息后，剩余部分按份平均分割。

未获产权证书，房产争议如何解决？

2010年，余姚市的黄某结婚时，因为没有购置婚房，暂时把新

房设在父母家。三年前，黄某父母拿到了一笔拆迁补偿款，出资为他购买了一套住房，由于各种原因，房屋产权证一直未办理完成。

去年中秋过后，黄某与妻子蒋某协议离婚，但双方对这套房子的权属产生争议。蒋某称，这套房子是两人结婚后才购买的，根据相关规定，只要没有特殊的约定，属于夫妻共同财产。而黄某认为，这套房子虽然婚后才买，但全部购房资金由其父母支付，是其父母对其个人的赠与，与蒋某无关。双方争执不下，蒋某向法院起诉，要求把这套房子的产权确定为夫妻共同财产。法院经过审理，认为这处争议房屋并不具备确权的条件，驳回了蒋某的起诉。这是怎么回事呢？

民事庭的法官对此作了解释，现在，房产的情况非常复杂，由此引发的争议也非常多，其中有不少在房屋产权证证书还未办理时就出现矛盾纠纷。最高人民法院关于《婚姻法》司法解释(二)第二十一条规定：“离婚时双方尚未取得所有权或者尚未取得完全所有权的房屋有争议且协商不成的，人民法院不宜判决房屋所有权的归属，应当根据实际情况判决由当事人使用。当事人就前款规定的房屋取得完全所有权后，有争议的，可以另行向人民法院提起诉讼。”这个规定是什么意思呢？这位法官解释说，如果房屋购买后，产权证虽然没有办理，但双方对房屋产权没有争议，能够协商一致，法院可以对房屋所有权的归属做出判决，即在司法层面解决产权归属，以避免今后的纷争。但如果双方对尚未办理产权证的房产有争议，不能协商一致，法院不对所有权的归属作出判决，在今后待完全的产权证书办妥后，再由当事人另行起诉，到时再作出判决。在前面那个案件中，蒋某起诉之所以被驳回，其根本原因就在于此。

3·15 关注消费者权益

消费维权与举证责任倒置

消费者在维权过程中，所遇到的一个重要障碍是举证困难，为改变这一状况，2014年3月15日实施的新《消费者权益保护法》，对消费维权的举证责任作出了突破性的规定。

该条款的具体内容为：“经营者提供的机动车、计算机、电视机、电冰箱、空调器、洗衣机等耐用商品或者装饰装修等服务，消费者自接受商品或者服务之日起六个月内发现瑕疵，发生争议的，由经营者承担有关瑕疵的举证责任。”也就是说，在发生相关争议时，将原先由消费者举证产品质量存在问题，改为由生产经营者举证自己的产品不存在质量问题。

但消费者在维权时，要求适用举证责任倒置规则，并非是无条件的，大致需要符合以下两个条件：首先是发生争议的商品或者服务应当是“经营者提供的机动车、计算机、电视机、电冰箱、空调器、洗衣机等耐用商品或者装饰装修等服务”。

需要注意的是，可以适用举证责任倒置的并不仅仅只有条文中所

列举的这些商品和服务，只要符合以下特点的商品或者服务都在内：1、使用周期长，基本都在两年以上，消费者在购买之后，短时间内不会轻易更换；

2、科技含量高，制作工艺或者流程复杂，技术性强或者结构程序复杂，消费者缺乏专业知识，难以掌握该类商品或者服务较为深入的信息，难以在接受商品或者服务时发现一些隐蔽的瑕疵；

3、鉴定难度大，就质量问题发生争议后，一般需要通过专业的鉴定机构进行鉴定，且鉴定费用高昂。

其次，维权争议必须在“消费者自接受商品或者服务之日起六个月内”发生，这一规定与国际惯例接轨。据了解，在修改《消费者权益保护法》的过程中，立法机关参考了国际上的一些成熟经验。

不少消费者在接受商品或者服务时往往不及时检查，造成以后维权的困难。因此，消费者必须养成及时检查商品或者服务成果的习惯，不要因为一时的懈怠而导致将来无法维权，否则只能自叹“有钱，任性”。(赵宇明)

网购产品引发侵权 该向哪个法院起诉

【案情】

余姚市民杨先生在某网络平台购买了400盒“心形牛奶巧克力”，总价为2600元。之后，他发现这些巧克力包装上没有任何产品信息，包括生产日期、净含量、配料表、生产厂家、联系方式等。

杨先生通过阅读相关资料，认为销售商明知食品不符合食品安全标准，仍通过网络销售平台销售，违反了相关食品安全的规定。于是，他将销售商兼平台运营者某公司起诉至余姚法院，要求其赔偿损失。

案件被受理后，这家公司立即向法院提出管辖权异议，其理由为，顾客在其网络平台购物需先注册账户。在注册时，平台会提示用户阅读《服务协议》，协议中有一条规定，“协商不成，任何一方均可向被告所在地人民法院提起诉讼”，该条款还用黑体字作出了特别提示，而该条款符合相关法律规定，企业已尽到了提示义务，因此，该案件不属于余姚法院管辖。

【说法】

根据相关法律，因产品、服务质量不合格造成他人财产、人身损害提起的诉讼，产品制造地、产品销售地、服务提供地、侵权行为地和被告住所地人民法院都有管辖权。侵权行为地，包括侵权行为实

施地、侵权结果发生地。

法院审理后认为，本案是因侵权行为提起的诉讼，应由侵权行为地或者被告住所地法院管辖，而侵权行为地包括侵权行为实施地、侵权结果发生地。本案收货地点以及原告发现产品有质量问题均在余姚市，因此原告杨先生向余姚法院起诉并不当。

此外，法律还规定，经营者使用格式条款与消费者订立管辖协议，未采取合理方式提请消费者注意，未采取合理方式提请消费者注意，消费者主张管辖协议无效的，法院应予支持。被告提供的服务协议虽然选择由其所在地法院管辖，但该协议是由被告提供的格式条款，而被告并未提供证据证明其采取合理方式提请原告注意，因此原告杨先生提出该管辖协议无效，法院予以支持。

经法官调解，双方当事人最终达成了协议，杨先生也获得了应有的赔偿。

随着网购成为人们消费的一种重要方式，网购纠纷也越来越多，很多消费者因为考虑到诉讼成本问题而放弃了自己的权益。根据《民事诉讼法》及相关司法解释，消费者无论是提起合同之诉还是侵权之诉，原告所在地法院一般都有管辖权，消费者在网购维权时一般可以向自己所在地法院提起诉讼，节省诉讼成本。(陈文铮)

《法治》专版协办单位

浙江和义观达律师事务所

主要业务:公司、金融证券、民商事、海事海商、

房地产、涉外、知识产权、刑事、人力资源、行政等

地址:大闸南路500号来福士大楼19楼

电话:0574-87529222

邮箱:info@hygdif.com

《法治》专版由

国浩律师事务所协办

主要业务:公司、合同、海事海商、保险、知识产权

地址:高新区星海南路100号

华商大厦20层 电话:87360126

主任:李道峰

合伙人:史金佩、严宁荣、胡广永



近日，宁海县人民法院67名审判、执行一线的法官，在该院“法官公正廉洁司法承诺墙”上郑重签下自己的名字，承诺自觉遵守各项纪律和职业道德规范，规范自身行为。(李江林 余亚亚 摄)

法律与生活

Fa Lü Yu Sheng Huo