

# 双方出资同置业 买房容易分房难

## 关于夫妻房产归属和分割的法律解读(三)



周建平 摄

董小军 宋 瑶

《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@hygdlf.com

### 婚后共同贷款购买房屋, 产权如何认定?

夫妻结婚后, 用共同的收入购买房产, 只要没有对房产如何分配进行特别约定, 无论房产证登记在一方名下还是登记在双方名下, 也不管房屋是贷款购买还是全款购买, 这个房产在法律上就明确属于夫妻共同财产。

但必须注意的是, 当房产登记在一方名下时, 另一方可能面临一定的风险。这种风险并不在于财产性质会发生变化, 而在于虽然财产在你名下, 却可能无法获得。我们先来看一个案例:

余姚的洪女士与陈某结婚后共同经营, 赚了不少钱。几年前, 两人在余姚城关购置了两套面积很大的住房用于出租, 总价值超过400万元。去年, 洪女士发现丈夫多次到澳门参加赌博并包养情人, 便提出离婚。令她没想到的是, 输了很多钱的丈夫早已瞒着她, 偷偷将两套住房出售, 所有的钱都用于赌博。洪女士立即向法院起诉, 要求分割家庭财产, 这一诉请得到了法院的支持。为追回房款, 洪女士又提起诉讼, 要求撤销丈夫偷卖房子的行为, 但法院经过审理, 认为房屋买卖合同成立, 不予支持。

至此, 洪女士欲哭无泪, 巨额的财产成了看得见却拿不到的泡沫。

为何会出现这样的情况? 民事庭法官给出了答案。最高人民法院关于《婚姻法》司法解释(三)第十一条规定, 当一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋, 如果第三人, 也就是买受人是善意购

买, 支付了合理对价并办理了产权登记手续, 另一方主张追回该房屋的, 人民法院不予支持。权益遭受损害的一方只能在离婚时请求擅自处分的一方赔偿损失。在本案中, 洪女士的丈夫陈某将双方共有但登记在他名下的房子卖给了他人, 整个出售过程符合法律, 相关手续也已完成, 买受人并无过错, 因此, 洪女士无权要求撤销这笔买卖, 只能要求陈某赔偿。

为此, 法官提醒夫妻双方购房时, 应将双方姓名同时签署在购房合同、发票等资料上, 并将房产证办理在双方名下, 以避免日后发生夫妻一方擅自处分的情况。

### 夫妻一方婚前按揭购房, 登记于一方名下, 婚后共同还贷, 离婚时如何分割?

在所有涉及房产分割的离婚案中, 这种情况最为复杂。

最高人民法院关于《婚姻法》司法解释(三)第十条有这样的规定: “夫妻一方婚前签订不动产买卖合同, 以个人财产支付首付款并在银行贷款, 婚后用夫妻共同财产还贷, 不动产登记在首付款支付方名下的, 离婚时该不动产由双方协议处理。双方不能达成协议的, 人民法院可以判决该不动产归产权登记一方, 尚未归还的贷款为产权登记一方的个人债务。双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应的财产增值部分, 离婚时应根据婚姻法第三十九条第一款规定的原则, 由产权登记一方对另一方进行补偿。”

据介绍, 最高人民法院当初为制订“司法解释三”向全社会征求意见时, 有公众曾对该规定的可操作性提出质疑: 如何证明每次归还的贷款的具体数额, 难道得保留下相应的存根或者凭条? 对此, 民事庭法官表示, 我国实行夫妻财产共有制, 除非有特别约定, 不论是一方用个人的

婚后工资还贷, 还是用双方的婚后工资还贷, 均为婚后利用共同财产还贷, 另一方无需举证证明。

但对于需要分割的财产部分, 可能涉及到几个因素: 一共还了多少贷款、实际支付多少房款、离婚时房产的实际市场价等等。为此, 法院在司法实践中总结出一个如何进行分割的简便公式: 离婚时双方应该共同分割的部分=共同还贷部分/实际总房款(当初购房款和利息)×离婚时房屋的市场价值。

“司法解释三”所确立的享有房屋产权一方对另一方的补偿原则是: 还贷越多, 补偿越多; 增值越多, 补偿越多。当然, 如果享有房屋产权的一方有证据证明其还贷资金来源于个人婚前财产, 那么该部分不应认定为“双方婚后共同还贷支付的款项”。

此外, “司法解释三”在措辞上力求精准严谨, 如其中的文字表述“可以判决该不动产归产权登记一方”, 而不是“应当判决该不动产归产权登记一方”, 也就是说, 争议的房子究竟判给哪一方, 需要根据具体情况确定, 如果法院认为把房屋判给房产登记一方明显不公平, 也可以判决房屋为夫妻双方共同所有。

据了解, 法院审理类似案件时, 大都把房产判决给产权登记一方所有, 同时要求其用现金补偿另一方, 这是因为这样做可以避免重新办理房产登记手续, 对双方都有利。

### 婚前双方共同出资购房, 产权证上只登记一方名字, 离婚时房屋如何分割?

在一些离婚案中, 曾出现令人叹息的一幕: 有人确实为争议房子出过资, 甚至数额不小, 但最终却被法院认定与该房产的权益无关。

在鄞州工作的叶某就是这样的一个人。原籍江西的叶某8年前大学毕业后来到了宁波, 2010年, 他经朋友介绍认识了同乡姑娘李某。李某活泼可爱, 叶某很是喜欢。此后不久, 双方商量结婚。李

某提议两人一起购房, 并称自己已有15万元积蓄, 如果叶某能出资15万元, 就够支付一套80平方米商品房的首付了。叶某非常珍惜与她的感情, 当即答应, 把自己的全部积蓄拿出来, 还向亲朋借了几万元。交了首付后, 李某以自己的名义办了按揭。一年多后房子交付, 在办理产权证时, 李某在房产证上写了自己的名字, 叶某对此虽然有点不悦, 但觉得两人马上就要结婚, 如过分计较可能引发矛盾。年底时, 两人举行了婚礼, 不久又生下孩子, 叶某拼命工作, 把所有钱用于支付按揭。

2015年初, 叶某发现李某与人发生婚外情, 眼看婚姻无法维持, 叶某只得提出离婚。在商量财产分割时, 李某称, 她可以放弃所有的家庭财产, 但房子产权属于她所有, 叶某不能参与分割。叶某大吃一惊: 当初购房时他出了多半首付, 后来又承担了家庭开支并一起还贷, 房子产权怎么成了李某一人所有? 双方争论不下诉诸法院。法庭上, 李某坚称, 此房是她在婚前购买, 产权证上也只有其名, 与叶某无关。叶某无法提供证据证明自己曾为购买此房出资, 法院最后支持了李某的说法。

审理这起案件的法官表示, 如果双方婚前共同出资购房, 购房合

同及产权证上只写了一方的名字, 夫妻离婚时, 登记一方极易主张该房屋为婚前个人财产, 另一方无权要求分割。此时, 如果房产产权登记一方不承认另一方在购房时的出资行为, 另一方又没有充分的证据证明其出过资, 法院就无法认定房屋为夫妻共同财产, 另一方的权益将无法得到保护。这位法官同时表示, 从常理上说, 叶某的说法是符合实际的, 因为李某参加工作不久, 以其收入, 当初是很难拿出30多万首付的, 问题在于, 这套房子的购买时间确实在两人结婚前, 而且产权证上只有李某的名字, 在法律上这属于李某个人的婚前财产, 只能判归其所有。

因此, 男女如果在结婚前共同出资购买房子, 在购房合同及产权证上应该签署双方的名字, 以免日后发生争议, 叶某的案例是一个教训, 值得借鉴。

《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: 史全佩、严宁荣、胡广永

## 关注司法鉴定 收费过高问题

■法眼观潮 朱泽军

全国政协委员汤维建在全国政协第十二届四次会议上提出, 素有“科学证据”之称的司法鉴定, 由于其过度市场化、趋利化、企业化的倾向和趋势, 已成为司法掮客和腐败的温床。他同时建议, 应加快推动司法鉴定法治化进程, 构建统一的司法鉴定体制, 尽快制定司法鉴定法。

所谓司法鉴定, 是指司法机关针对诉讼中的专门性问题, 委托法定鉴定单位, 运用专业知识和技术, 依照法定程序作出鉴别和判断的一种活动。司法鉴定结论作为证据, 有着重要的地位和作用。然而, 在民事诉讼中, 存在着司法鉴定收费过高的现象。笔者曾审理一起625万元的民间借贷案, 因一方当事人对其中一份借条提出异议, 申请进行司法鉴定, 但鉴定机构要求收取鉴定费2.6万元。在另外一起标的额为16万元的借贷案中, 当事人也申请笔迹鉴定, 司法鉴定机构要求收费2400元。两者相差悬殊, 原其在于, 涉及笔迹鉴定所收取的费用是按诉讼标的额计算的。

由于高额的鉴定费用, 一些人无力预付, 从而导致案件陷入“停顿”。还有一些案件, 因为双方当事人对由谁承担高额鉴定费不能达成一致, 从而无法达成和解协议, 导致案件复杂化。还有一部分当事人, 甚至有意无意地把因承担高额司法鉴定费用所产生的怨气, 发泄到法院或承办法官身上。

显然, 民事诉讼中的高额鉴定费, 增加了法院对案件审理和执行的难度, 也给社会稳定带来了一定的负面影响。随着社会经济的高速发展, 法制越来越规范, 司法鉴定已成为诉讼中的一个重要环节, 因此, 全社会对此应予高度重视, 必须规范司法鉴定机构及其人员的活动, 确保司法鉴定真正成为缓解矛盾、解决争议的重要手段。

## 刑满释放后 能否要求回原单位工作?

法律问答  
Fa Lü Wen Da

【问题】

余姚市的赵某曾在当地一家机械制造公司工作, 2015年初, 他因交通肇事被法院判处有期徒刑1年。赵某获刑后, 公司停发了他的工资, 但没有对其作出解除劳动合同及其他方面的处理。今年春节后, 刑满获释的赵某找到公司负责人, 要求回公司工作, 但遭到拒绝。公司给出的理由是, 赵某被判刑, 说明已经不属于本公司的员工, 虽然现在刑满释放, 但公司不想再接纳其回来工作。

赵某问, 他这样的情况, 要求回原单位工作, 是否有法律依据?

【说法】

《劳动法》第二十五条规定了用人单位可以解除劳动合同的四种情况, 其中之一是劳动者“被依法追究刑事责任”。但《劳动合同法》第五十条规定: “用人单位应当在解除或者终止劳动合同时出具解除或者终止劳动合同的证明, 并在十五日内为劳动者办理档案和社会保险关系转移手续。”

从这些法律规定可以看出, 赵某因交通肇事被判处有期徒刑1年, 用人单位可以解除与他的劳动合同, 也可以不解除劳动合同, 用人单位具有选择权。但用人单位如



庄豪 绘

果要解除劳动合同, 就必须按照规定在15日内办理相关手续。余姚这家公司在赵某被判刑后并没有与其解除劳动合同, 这说明该公司与赵某之间的劳动合同仍然处于存续期。既然双方之间仍有劳动合同关系, 因此, 赵某在刑满释放后, 作为一名劳动者就有理由回到公司继续工作。

此外, 赵某现在已经刑满释放, 公司若要解除与他的劳动合同的条件就不再具备, 如果公司仍然

以此为由解除劳动合同, 显然不符合相关法律。另外, 根据中共中央、国务院《关于进一步加强社会治安综合治理的意见》, 要加强对刑满释放人员的安置、帮教工作, 以利于社会安定。而且, 赵某当初被判刑是因为交通肇事, 并非杀人、抢劫之类的暴力犯罪, 恶性程度不大, 因此, 我们认为, 余姚这家公司应从大局出发, 尽力满足赵某的要求, 允许其回到公司继续工作。(程文华)



庄豪 绘