

居民住宅 (图文无涉) (陈结生 摄)



离婚协议约定房产归一方所有 房产不过户的风险难以想象

撰文/牧野

即使离婚双方无异议
办理过户手续也重要

2008年初,从事外贸工作的胡女士结识了业务单位的一名姓刘的男子,两人于次年登记结婚。当年,两人共同出资在北仑购买了一套房产,2017年又以350万元的价格通过按揭方式在宁波中心城区买了一套房,其中北仑的房产登记在胡女士名下,中心城区的房产登记在两人的名下。

将近十年过去,两人的孩子都快上小学了,但就在此时,他们的婚姻却走到了尽头,胡女士发现丈夫有外遇,且不愿与对方断绝来往,胡女士思考再三提出离婚。在2017年6月签署的离婚协议中双方约定,孩子的抚养权和两人婚后购买的两处房产所有权均归胡女士,家庭的其他少量财产归刘某,为减少按揭贷款转贷手续费和缓缴交易契税,暂未办理不动产变更过户手续。在胡女士看来,这份协议对财产的分割清楚明白,不存在任何异议,而且,两人也达成了共识:房产最终将交给他们唯一的孩子。因此,过户手续是否办理并不重要。

离婚协议签订后,刘某便离开北仑去了上海一家公司,除了偶尔过问有关孩子的事,极少与胡女士联系,而胡女士为了孩子上学,也重新找了工作,从北仑搬到了宁波中心城区。

万万没有想到,2020年底的一天,胡女士突然接到了上海一家法院的执行通知书,而执行标的正是胡女士现居住的这套在宁波中心城区的房产。原来,刘某到上海不久,与他人合伙办了一家公司,为经营需要,他个人出面向朋友陈某借款200万元,由于疫情等各种原因,公司亏损严重,无法归还欠款。陈某向当地法院起诉追讨,根据生效的法律文书,向法院申请执行,并查到刘某在宁波市区有一套房产,为此,法院依法对该房产予以查封。

北仑的胡女士去年一年都沉浸在深深的烦恼和后悔之中,事情的起因是其在离婚后,为了省钱等,没有及时办理房产过户的相关手续,导致巨大经济损失。根据我国现有法律,不动产物权变动原则上以登记完成为生效要件,这是一条最为核心也最为重要的原则,如果不及及时登记,遇到一些特殊情况,有可能导致无法挽回的局面。

为保住这套房产胡女士努力想办法,她聘请律师向上海法院提交了执行异议。法院依法在组成合议庭听证审查后作出执行裁定,驳回了胡女士的异议。胡女士无奈又提起诉讼,称尽管上述房屋的所有权尚未变更登记至原告一人名下,但现有的所有证据充分证明,自己对这处房产有合法的所有权,前夫刘某向申请执行人陈某借款发生在双方离婚后两年,纯粹是其个人债务。为此,她请求法院作出判决,确认位于宁波中心城区的这套房产为其本人所有,同时解除对该房产的司法查封,停止对该房产的执行。

对此,被告陈某则强硬表示,原告胡女士与前夫刘某虽然在离婚协议中曾约定涉诉房产的产权归胡女士所有,但我国法律明确规定,房屋产权以登记为准,不因当事人的私自约定而改变,胡女士与刘某的约定不具有对抗第三人的法律效力,因此,拒绝接受胡女士的诉讼请求,也不同意调解。

未及时处理房产变更手续 胡女士蒙受巨大经济损失

法院经审理后认定,胡女士现居住的位于宁波中心城区的这处涉诉房产,是胡女士与刘某在夫妻关系存续期间购买,属于两人的夫妻共同财产。我国法律明确规定,

“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力”。虽然,原告胡女士与刘某在离婚协议中明确约定该房屋产权归胡女士所有,但这仅是刘某对自己在系争房屋产权中所拥有份额的处分,这个处分行为未经产权变更登记,并不直接发生物权变动的法律效果,也不具有对抗第三人的法律效力。由于该房屋产权未发生变更登记,刘某实际上仍为该房屋的登记产权人,也就是说,在法律上,刘某的产权份额并未变更至原告胡女士的名下。由于司法已确认刘某对外尚存未履行债务,在此条件下,陈某作为刘某的债权人,要求对刘某名下的财产予以司法查封并申请强制执行,符合我国法律规定。

原告胡女士仅依据《离婚协议书》,要求确认这处涉诉房屋的产权为其所有,同时要求解除对该房屋的司法查封、停止对系争房屋执行的诉讼请求于法无据,法院不予支持。在法院作出一审判决后,胡女士还想继续上诉,但她的律师建议其冷静思考,因为根据现有法律和胡女士手头的证据,要改变一审判决结果的可能性几乎为零。

至此,胡女士才如梦初醒,后悔自己在离婚后没有及时办理房产变更手续,导致出现现在这样无法挽回的局面,在经济上蒙受了巨大的损失。

确定房产是否为自己所有 最重要标志就是权属登记

对于大多数人来说,房产可以说是其最大的个人财富,因此,守护好房产意义重大。

确定房产是否属于自己,最为重要的一个标志就是权属的登记,用通俗的话来说,在一般情况下,你的名字只有写在经过国家机关权威确认的产权证上,才能说你拥有了房产。

大家都知道房产产权登记的重要性,但在现实生活中,仍然会因为各种原因出现自认为拥有房产权属,而法律规定并非如此的情况。其中最为常见的就是,一些人在离婚时由于房屋贷款存在银行贷款、为节省过户费用等原因,未及时办理房产过户手续,最后产生纠纷,甚至因此陷入房产不保的尴尬,如产权登记一方发生债务纠纷,原本约定归一方所有的房产就有可能变成债权人申请查封的对象。

浙江和义观达律师事务所的陈律师从事房产法律事务多年,曾处理过大量的房产纠纷,在谈到房产登记的意义时表示,根据我国现有法律,不动产物权变动原则上以登记完成为生效要件,这是一条最为核心也最为重要的原则。以此作为准则去衡量夫妻离婚时所签订的协议中对不动产归属的约定,必须明白,仅仅是协议本身并不会直接发生物权变动的效果,在不动产产权人未依法变更的情况下,离婚协议中关于不动产归属的约定只对离婚夫妻双方有效,不具有对抗外部第三人债权的法律效力。因此,再次郑重地奉劝一些离婚案的当事人,双方在签订了关于房产分割的协议后,如果要确保其法律效力,必须及时去房屋产权登记部门办理相关变更手续。“毕竟,对于很多人来说,房产是自己最大的财产,在这个问题上,不能心存侥幸,更不可为了省几个过户钱给自己留下巨大的隐患,一旦发生变故,后悔也来不及了。”陈律师说。

谁说家庭暴力 只是家务事?

■法眼观潮

朱泽军

据媒体报道,省外某集团纪委依据《中国共产党纪律处分条例》,决定给予“当着孩子家暴妻子”的下属公司员工王某党内严重警告处分,该公司决定撤销王某一切职务。当地警方依法对王某处以行政拘留五日的处罚。

家庭暴力指的是家庭成员之间以殴打、捆绑、残害、限制人身自由以及经常性谩骂、恐吓等方式实施的身体、精神等侵害行为。我国法律明确禁止家庭暴力,旨在保护家庭成员合法权益,维护平等、和睦、文明的婚姻家庭关系,促进家庭和谐、社会稳定。

《中华人民共和国反家庭暴力法》自2016年3月1日起施行至今,已有6年多了。这些年来,《反家庭暴力法》实施工作取得很大成效,但有一些地方需要改进,其中之一是思想观念问题。目前,仍然有人顽固地认为家庭暴力只是家务事。而《反家庭暴力法》明确:反家庭暴力是

国家、社会和每个家庭的共同责任。国家禁止任何形式的家庭暴力。《民法典》规定,实施家庭暴力或者虐待、遗弃家庭成员,调解无效的,应当准予离婚。此外,遭遇家暴,受害者可以要求实施者承担损害赔偿的民事责任。《反家庭暴力法》规定,加害人实施家庭暴力,构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

在刑事责任方面,实施家庭暴力可构成多项罪名,严重的可能构成故意伤害罪、虐待罪、侮辱罪等。另外,实施家庭暴力者还会受到相应的党纪、政纪处分。因此,对家庭内部成员实施暴力是家务事,社会、组织与他人管不了的观点既错误又荒唐,十分危险。

在此,呼吁遭遇家庭暴力者,要勇于拿起法律武器,向家庭暴力说不。有关部门和机构则应依法履行法定职责,“该出手时就出手”,加大对家庭暴力案件处理力度,使受害人得到及时有力的保护。



日前,宁波海事法院依托设立在省海港集团的“海上共享法庭”开展法治宣传,法官与集团员工就疑难法律问题进行交流。(王舜毕 摄)

未年检的车借给了驾照吊销的朋友 肇事后车主承担连带责任

日常生活中经常会遇到朋友来借车的情况,借还是不借呢?借吧,怕蹭;不借吧,又怕伤感情。实际上,随意借车给别人,并不只是蹭车这么简单,有时候还要承担法律风险。日前,慈溪法院杭州湾法庭就处理了这样一起案件。

2021年3月27日凌晨,许某(化名)酒足饭饱后,驾驶小轿车在路上行驶,追尾撞上了黄某(化名)的电动三轮车,造成黄某受伤、两车损坏的道路交通事故。经过交警调查,肇事小轿车的车主并非许某本人,而是他的四川老乡吴某(化名),当日,吴某将车辆出借给了许某使用。许某的驾驶证早已被吊销,肇事车辆并未按规定参与年检。

同年5月,交警部门作出道路交通事故认定书,认为许某在机动车驾驶证被吊销并饮酒后驾驶未按规定参加安全技术检验的机动车,行至肇事路段疏忽大意未及时发现问题车辆且造成交通事故后驾车逃逸,其过错行为是导致该事故发生的直接原因。最终,交警部门认定许某承担事故的全部责任,黄某无责任。

事后,伤者黄某起诉,要求许某赔偿医疗费等各项损失合计18万余元,吴某对此承担连带责任。

原告三人均是外来务工人员,收入都不是特别丰厚。十几万元,对他们三人而言,不是小数目。在审理过程中,经法院主持调解,原告自愿达成协议:许某赔偿黄某医疗费、残疾赔偿金、精神损害抚慰金、护理费、误工费等合计10万元,并可自2021年12月底至2022年11月止每月分期履行;若许某未按约履行上述分期还款义务,则需另行赔偿黄某各项损失5万元,且黄某有权自许某违约之日起就15万元中未履行部分款项一并申请强制执行;吴某对上述协议约定的许某的还款义务承担连带清偿责任。

【法官提醒】

外借车辆需谨慎。网络上有段子称“老婆和车子恕不外借”,这虽然是一句戏言,但是车辆外借遭遇交通事故时,特别是涉及财物损失、人身伤亡的,该如何进行处理,这背后延伸出来的问题却值得深思。车主在出借车辆时,至少要对自已车子的安全状况及借用人的驾驶资质进行初步审查,未见到安全审查义务的,有可能会被判承担部分赔偿责任。本案中,车主吴某在明知车辆逾期未年检的情况下,将车辆借给不具备机动车驾驶证的许某驾驶,其对黄某的伤情存在一定过错,应承担一定的责任。

【法条链接】

《民法典》第一千二百零九条 因租赁、借用等情形机动车所有人、管理人与使用人不是同一人时,发生交通事故造成损害,属于该机动车一方责任的,由机动车使用人承担赔偿责任;机动车所有人、管理人对损害的发生有过错的,承担相应的赔偿责任。

《最高人民法院关于审理道路交通事故损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第一条

机动车发生交通事故造成损害,机动车所有人或者管理人有下列情形之一,人民法院应当认定其对损害的发生有过错,并适用《民法典》第一千二百零九条的规定确定其相应的赔偿责任:(一)知道或者应当知道机动车存在缺陷,且该缺陷是交通事故发生原因之一的;(二)知道或者应当知道驾驶人无驾驶资格或者未取得相应驾驶资格的;(三)知道或者应当知道驾驶人因饮酒、服用国家管制的精神药品或者麻醉药品,或者患有妨碍安全驾驶机动车的疾病等依法不能驾驶机动车的;(四)其他应当认定机动车所有人或者管理人有过错的。

(路余 刘山山)

小学开学第一课 余姚法官来普法

日前,余姚法院法官来到新城市小学,上了一堂生动的“开学第一课”,通过播放“法治快车”普法广播剧等方式,分析具体的案例,让孩子们从小知法、懂法、守法。

(司轩 摄)

