



分手了,恋爱时买的房“难舍难分”

网友发帖:出了首付,付了按揭,升值部分还是没我份

□记者 胡珊

前两天,论坛上有网友发帖称,三年前恋爱时他买了一套房,写的是女友的名字,首付和按揭都是网友自己在供。结果现在他要跟女友分手了,女友只同意把40万元的首付和3年的按揭一共70万元还给他,实际上这套房子已经升值了许多,远远不止这个价钱了。遇到这种情况,应该怎么办?

原帖

分手后女友只愿还本金和按揭 但房产已经升值远不止这价钱

网友toc:“我出首付买了个房子,三年前买的,当时写的女朋友名字,因为我社保断了买不了,就用了她的名额,每个月月供也是我全额供,房子她现在住,我上班太远没住一起,平时休息我们会一块住。前几天,我发现她有了外遇,于是决心要跟她分手,之后,我们谈到分手后房子怎么处理的问题。

她说:‘3年前你支付了首付40万元,也月供了3年,一共70多万元,我每个月还一点,慢慢还给你就是了。’房子当时买的时候是130万元,可是现在已经升值,远远不止这个价钱了。她的意思是,只要给回我70万元,房子就归她了,我说‘这样不行,如果当时不是我社保买不了,房子不会写你名字,我自己也没房子,你觉得这样合理吗?’她说‘你比我自私10倍,这么计较。如果是我,肯定会这样给对方’。大家给点建议,我不想让步这么多。”

关注

类似事情宁波曾发生

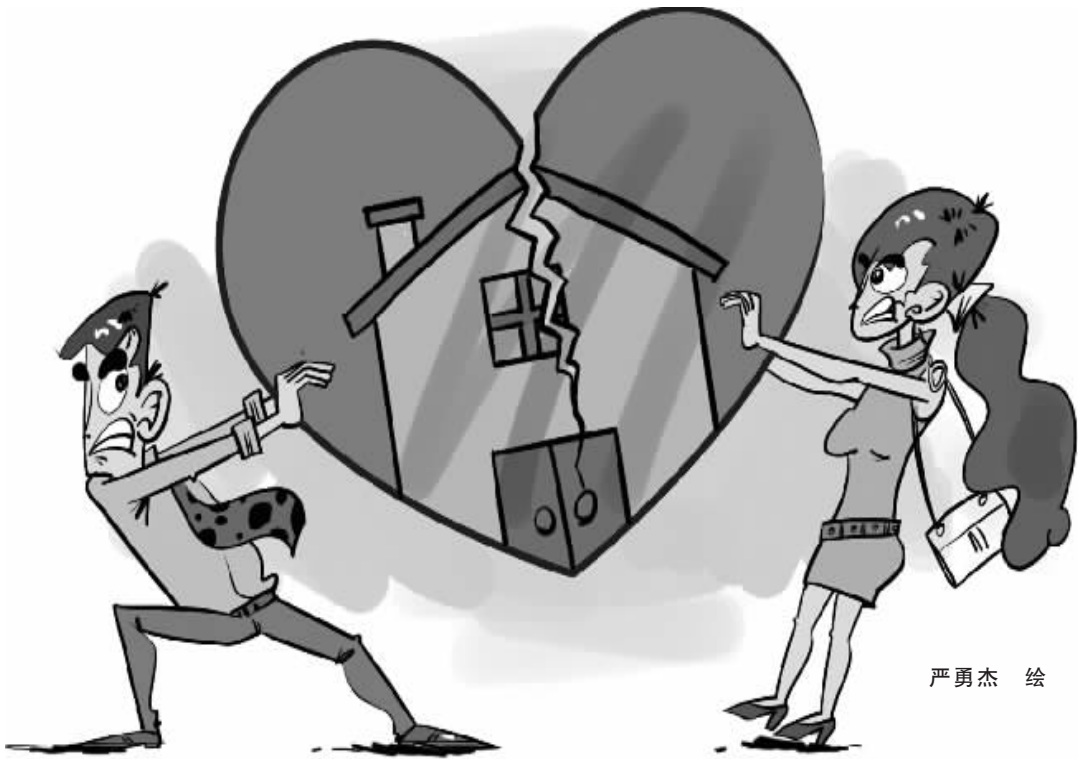
此帖一出,立刻引起了广大网友的热议,从帖子的浏览量和回复量来看,大家对恋爱分手后的财产分割问题都还是蛮关注的。记者采访发现,其实类似的案例在宁波也发生过,当时还曾闹上法院,只不过分手的男女朋友不是为了房子的增值起纠纷,而是为了谁应该承担房价下跌的损失发生纠纷。

分手的恋人男方是鄞州人,在鄞州有一套房子,女方家在北仑。两人相恋后,为了女方,男方卖掉了在鄞州的房子,把房款交给女方,两人一起在北仑买了一套房,在女方要求下,房产证上只写了女方的名字。

谁知世事难料,相处了才5个月,双方就因感情不和产生矛盾,随后分手。两人在一起实际生活才一个多月,尚不存在过多财产分配问题,房子如何处理成了两人争执的最大焦点。他们分手时房价已经开始松动,房价大概下跌了近10万,在当时而言,谁接手则意味着“亏损”。

后来,双方协商约定房屋产权继续归女方所有,由女方偿还男方的购房费用。然而,究竟归还多少购房款?双方再次发生了分歧,男方要求全额返还购房款,但女方认为双方应当共同承担损失,双方并因此闹上了法庭。

最终,在法官的主持下,双方自愿达成协议,由男方承担4万元损失,女方一次性偿还其28万元。



严勇杰 绘

律师说法

房产如何处理,得看双方当时的约定

“一段进入了稳定期的感情,很多财产恋人之间不会分得那么细致,这是人之常情。”浙江和义观达律师事务所律师鲍欣媛称,但分手时,这些财产处理起来就会异常麻烦,尤其是房子,还会受到房价的影响。

“恋爱时购置的房子,分手时如何处理,得看双方当时的约定。”如果是赠与性质,即一方赠与另一方的,又办理了产权登记,一般不予撤销;但如果是彩礼性质,要另当别论,因为彩礼的给付,以结婚为目的。如果没有结成,法院会支持接受彩礼的一方,酌情返还。

共同出资购房,承担方式有公式

比较复杂的是双方共同出资购买的情况,除了涉及房产的分割问题,还涉及房子在增值或是贬值后,就增值和贬值的部分,如何分割或分担的问题。增值和贬值的处理原则是一样的,鉴于讨论贬值如何分担更有现实意义,举一个贬值后损失分担的例子说明:

“以小明为例,小明和女友一起按揭购买了一套100万元的房子。首付30万元,小明出了20万元,女友出了10万元。按揭了2年,还没结婚,两人掰了。银行拉出来的按揭款支付清单是10万元,房价从100万元跌到了90万元。现在小明仍旧要房子,他该补给女友多少钱?

鲍欣媛说,如果房产证上约定了每个人的房

鲍欣媛律师说,网友“toc”并非是与其女友共同买房,而是独立购买,但房屋却登记在了其女友的名下。根据《物权法》司法解释,他需要提供充足的证据去证明他才是真正的权利人,例如委托购房的协议等。但根据现有的证据,网友“toc”支付的40万元首付和30万元的按揭,恐怕只能以借款或是不当得利为由,要求女友返还。

鲍欣媛也提醒,情侣们若有共同买房计划,在双方还未确定夫妻关系前,可以申请办理婚前财产公证或者共同签署一份协议来保障各自财产权益。这其实是保障双方权益的有效方法,需要理性看待。

产份额,而且按揭款是两人共同支付的,那么小明女友在房价下跌后所拥有的产权份额为:[(10万元首付+5万元按揭款)÷100万元]×90万元=13.5万元,所以小明要付给女友13.5万元。

如果房产证上没有约定两人的房产份额,按揭是两人一起支付的,小明须举证证明女友首付只付了10万元,否则小明女友在房产下跌后所拥有的产权份额就变成了:[(30万元首付÷2)+5万元按揭]÷100万元×90万元=18万元。

如果房产证上只写了小明一人的名字,那么,女友的10万元首付和5万元按揭视为借款或不当得利,小明须全额返还。”

公益信息

计划停电预告

5月30日 星期一

江东区 水管站 (5310012240) 停电(9:00-18:30)

杭州湾新区 华兴村部分地区(6:30-16:30)

5月31日 星期二

江东区 江东区百丈街道宁舟社区宁舟一村小区、宁舟新村小区及附近一带低压用户停电(8:30-18:30)

江北区 路灯箱专用电(5028885)、公建中心(5005098312)(8:30-16:30)

杭州湾新区 马中村部分地区(07:30-11:30)新东村部分地区(13:00-17:00)

6月1日 星期三

杭州湾新区 诺顿园林、管理委员会(污水泵站)、管理委员会、管理委员会(给水泵站)、管理委员会(上海城建办公区)(8:30-11:30)华兴村部分地区(6:30-16:30)

6月2日 星期四

江东区 新材料科技城(5004079301)、行政执法局(5004080297)、高新区智慧绿城(5004076440)停电(8:30-18:30)

江东区明楼街道东海社区徐戎路259弄及附近一带低压用户停电(8:30-16:30)

杭州湾新区 浦东村部分地区(07:00-16:30)马中村部分地区(07:30-11:30)富民村部分地区(13:00-17:00)

6月3日 星期五

江东区 万信广场(5004079307)、聚贤变电所临时、高新区智慧绿城(5004079300)(8:30-18:30)

江东区福明街道新源社区兰亭绿源小区及附近一带部分低压用户停电(8:30-16:30)

江北区 徐江岸村部分用户(8:00-16:00)盛正机电、恒一佰机械、创新电器、星耀电器有限公司、诗薇特纺织有限公司、洪塘建筑工程公司、恒威数控、赵家村部分用户、张家部分用户、洪塘城镇建设投资开发有限公司、永达刀片、嘉达印刷、宁波市惠利塑料制品、洪塘排涝站、洪塘村部

分用户、张家排、双剑剃须刀、王家庄部分用户、宝云庄部分用户(8:00-16:00)

杭州湾新区 庵东水库水产养殖、慈平运务(8:30-11:30)路湾村部分地区(6:30-16:30)

停电预告补充:

取消:

5月26日 星期四

杭州湾新区 浦东村部分地区(07:00-16:30)

增加:

5月24日 星期二

杭州湾新区 马潭路村部分地区、慈航金属制品、鸿雁铝业、长命五金配件(07:30-12:30)

5月26日 星期四

杭州湾新区 马潭路村部分地区、协拓金属制品、新富五金配件厂(07:30-11:30)下一灶村部分地区(07:30-11:30)

宁波供电公司
网址:95598.zj.sgcc.com.cn