

婚前买房婚后还贷 分割起纠纷

虹口区曲阳街道调解员提出方案,双方达成协议

□法治报记者 王建慧
通讯员 陈正量

“ 张先生婚前购买了一处房产，首付了30%的房款后，将产权登记在自己名下。之后，张先生与朱女士登记结婚，婚后无子女。4年后，张先生出轨，朱女士提出离婚。该房屋如何分割出现分歧，双方各执一词互不相让。虹口区曲阳街道调委会介入调解，调解员以法律为准绳，层层分析提出方案，双方达成调解协议。

【事件】

婚前买房婚后还贷 离婚分割产生分歧

2013年9月，张先生购买了本市某小区一套价值为350万元的房产，用自有资金支付了30%的首付款，即105万元。产权登记在自己名下。当年12月，张先生与朱女士登记结婚。婚后无子女，也未对该产权作出变更。2017年10月，朱女士提出离婚，张先生同意。但二人在对房产的分割问题上发生争议。经第三方评估，此房现市场价为750万元以上（考虑到价格波动等因素，认定750万元为宜），此时，夫妻已共同偿还贷款80万元，尚有贷款165万元未还。

张先生的主张是继续享有所购房屋的全部产权，尚未偿还部分的贷款由自己偿还，将婚后共同还贷款80万元的一半即40万元，返还给朱女士。张先生认为，购房时朱女士未出过钱，此房产应属于婚前财产，朱女士不应分享房产增值的部分。

朱女士对婚后共同还贷款项返还40万元无异议，但主张房产增值部分应双方平分。朱女士认为，增值400万元，自己应分得200万元，再加上已共同还贷款项中应返还的40万元，应得到240万元。

双方各执一词争执不下，向虹口区曲阳街道调委会申请调解。

【调解】

弄清比例提出方案 增值部分相应补偿

调解员了解了该房产的来龙去脉后认为，增值部分对朱女士进行补偿是肯定的，关键是补偿多少？张某主张增值部分独享，显然是不



符合法律规定，也不合情理。而朱某提出增值部分双方平分，对张某来说也是显失公平的。张某毕竟支付了105万的首付款，而且登记在自己名下。如果双方共同出资的，可按出资比例分享，而朱某未付过首付款又该如何补偿？

调解员分析认为，根据相关法律，增值部分的分割应考虑两个因素，一是共同还贷部分占房屋总价的比例；二是婚姻续存期间的长短。如果共同还贷部分占总价款比例高、续存期间长，那就应当多补偿，反之则应少补偿。

考虑到他们夫妻共同生活了4年，且是张先生婚内出轨，有错在先。经再三调解，在双方均愿意让步的基础上，调解员提出了调解方案，得到双方的认可。

经调解，双方就争议房产的分割自愿达成如下协议：1、该房产所有权归张先生所有，尚未还清的165万元贷款由张先生偿还；2、张先生返还朱某已共同还贷款项的50%，即40万元；3、张先生补偿朱女士房产增值部分的25%，即100万元。

【点评】

依法调解层层分析 分门别类作出补偿

根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释（三）第10条规定：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

动产登记于首付款支付方名下的，离婚时该不动产由双方协议处理。

依前款规定不能达成协议的，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。

双方婚后共同还贷的款项及其相对应财产增值部分，离婚时应根据婚姻法第39条第一款规定的原则，由产权登记一方对另一方进行补偿。

调解员根据相关规定，在处理此类争议时，依照原则和程序进行。双方如能就该房产的分割达成协议，按照协议执行；如果未能达成协议的，则该房产可以归张先生所有，但张先生不仅要共同还贷部分对朱女士进行补偿，还要对相应的增值部分对朱女士作出补偿。

同一手术做了两次 患者不满要求赔偿

黄浦区医调委公正运用法律法条,成功化解医患纠纷

□法治报记者 夏天

黄女士被查出患双乳纤维腺瘤，全身麻醉接受了双乳象限切除术。半年后又发现肿块到医院就诊。经查，原来是上次手术没切干净，遗留下的纤维腺瘤伴钙化了，且左乳也有残留。黄女士只得又接受一次双乳象限切除术。

虽然院方也承认在首次手术中存在不足，但医患双方就具体赔偿方案分歧较大。黄浦区医患纠纷人民调解委员会接报后，派出2名调解员介入。他们详细了解事实经过，公正运用法律法条，鉴于院方在诊疗过程中存在违反诊疗常规的行为且造成不良后果，建议医方对患者进行赔偿，同时建议患方提出合理赔偿要求，最终成功让医患双方达成一致，调解成功。

【事件】

首次手术未切干净 二次手术要求赔偿

黄女士与丈夫自外地来沪务工，她现年41岁。夫妻俩本想通过努力，获得更好的生活，谁知发生了意外。去年3月，黄女士发现自己双乳有肿块，来到本市某医院就诊。经诊断，黄女士患双乳纤维腺瘤。

院方出具的病理提示让黄女士夫妇心情沉重：右乳内侧纤维腺瘤；右乳外侧纤维腺瘤（两枚）；左乳纤维腺瘤。病情不容乐观，时间紧迫，夫妻俩希望尽快手术，院方给黄女士安排了2天后做双乳象限切除手术，黄女士于3月28日顺利出院。夫妻俩一度觉得，这次运气不错，有惊无险。

半年后的10月11日，黄女士再次来到医院就诊。原来，上次术后没过多久，她就发现自己右乳还有肿块，等了5个月最终还是回到医院。经查，黄女士右乳内上象限可扪及一肿块，15×10mm大小。院方出具的病理提示为：黄女士左乳房纤维腺瘤伴钙化；右乳房纤维

腺瘤（2枚）伴钙化。经进一步检查后，院方于次日即10月12日，在全身麻醉下，为黄女士行双乳象限切除术，手术顺利。

然而术后的黄女士心情再也沒上回那般轻松了。她认为：要不是院方在首次手术中，未将肿块切除干净，自己何须遭受二次手术之苦？“医院方面的过失造成我精神和经济上的双重损失，理应赔偿！”黄女士和丈夫一致认为。

对于患者的诉求，院方承认首次手术未将肿瘤切除干净，存在不足，同意进行赔偿，但认为黄女士提出的要求过高，双方迟迟未能达成一致，矛盾愈演愈烈。

【调解】

调解员现场表明立场 取得患者和家属信任

去年10月，黄浦区医调委接到一个语带急促的电话：“有患者在院内情绪激动，要求医方赔偿，但赔偿金额无法达成一致意见，请医调委赶紧到场协助处置！”

医调委接到来电后，立即安排两名经验丰富、现场处置能力过硬

的调解员，赶赴现场开展工作。他们抵达现场后，主动与患者说明了医调委的性质及立场：“医患纠纷人民调解委员会是群众性、自治性和民间性的群众自治组织，人民调解员来自于群众，服务于群众；人民调解坚持平等自治原则，人民调解员协调当事人平等协商，妥善化解矛盾纠纷。这一过程是免费的，受司法局、卫计委组织管理、业务指导。”

经过宣传引导，患者和家属逐步认识到人民调解组织的效力，调解员初步取得了患方的信任。在了解到事件的起因后，调解员积极与院方沟通。经医学协商，该起纠纷中，院方术前诊断明确，但在术中院方却未能将术前检查发现的肿块切除干净，导致患者在半年后需再次接受手术，对患者的身心及经济造成了额外负担。综合以上情况，调解员建议由院方承担主要责任。

另一边，调解员则继续安抚患方情绪，防止有过激行为发生。“你们本来是权益受损的一方，通过人民调解，足以为你们合理维权。但如果你们采取过激行为，那势必要承担相应的后果，相信这也不是你们希望看到的吧？千万不要因冲动而

犯错。”从多种角度，调解员向黄女士及其丈夫分析了过激行为的后果及影响，逐步引导他们通过合理途径解决问题。

经过第一次现场调解，医调委的调解员为本案的调解开了个好头。之后，他们又多次上门，与当事双方展开充分的沟通协调，最终促成医患双方就赔偿事宜达成一致，双方握手案事了。

【点评】

医方违反诊疗常规 存在过失应该担责

成功化解本次医患纠纷后，调解员表示，医疗机构是否存在过失，主要看医疗行为是否违反了法定义务和约定义务。

本案例，医方违反诊疗常规，导致患者二次手术。据《中华人民共和国侵权责任法》第七章第54条：“患者在诊疗活动中受到损害，医疗机构及其医务人员有过错的，由医疗机构承担赔偿责任。”经过调解员的耐心解释及反复工作，医患双方达成了一致的赔偿意见，双方最终协商化解了纠纷。