责任编辑 徐荔 E-mail:fzbfyzk@126.com

为买学区房 恩爱夫妻"闹掰了"

离婚是假协议是真 法院判决男方支付补偿款

□姚江 严丽扬

随着房地产调控政策的不断深入,许多城市掀起了离婚买房潮,不少夫妻来到婚姻登记中心,嘻嘻哈哈地排队办理离婚手续,往日 严肃庄严的婚姻登记中心俨然成了人声鼎沸的菜市场。由于离婚与感情破裂、家庭矛盾无关,被人戏称为"中国式假离婚"。 作为限购限贷政策之下夫妻买房环节中的一项"潜规则","假离婚"这一方式看似成本低又快捷,实则隐患众多。上海的一对小 夫妻"假离婚"后买好了房子,甚至也复婚了,结果还是打起了官司,留下了一地此恨绵绵无绝期的"鸡毛"。

弄虚作假 为买二套房"假离婚"

2002年9月,上海姑娘马元园与苏州小伙 郑耀祖在大学校园里相识,很快坠入爱河。经过7 年爱情长跑,他们结束了学业,定居上海,于2009 年 8 月 26 日在上海登记结婚。2012 年 1 月 5 日, 女儿郑乐音出生。伴随孩子的逐渐长大和房价的 飞速增长,夫妻俩商量必须在上海买一套学区房。 由于义务教育阶段,公办中小学采取"就近人学" 原则, 可以进入优质中小学的学区房成了年轻父 母的不二选择,马元园夫妇也不例外。

2013年9月,经过千挑万选,他们选中了 上海市原闸北区永和路某弄的一处房屋, 最终谈 定购房价格为359.8万元。9月22日,在准备签 合同时, 马元园夫妇发现一个问题, 按照当时的 上海市房地产交易政策,居民家庭购买首套住 房,首付款比例只要35%,如果是二套房,则首 付款比例不得低于50%,且贷款利率也要上浮。

夫妻俩工作没几年,手上没有多少积蓄,且 大部分钱已用于在郑耀祖的老家苏州买房。正是 这套苏州的夫妻共有房让他们准备购买的这套上 海房成了二套房,35%的首付已是东拼西凑,哪 里再找得到这多出的 15%首付款呢? 就在他们纠 结不已的时候,中介暗示他们可以"假离婚", 离婚之后苏州房子归一方,另一方就是无房户 了。两个携手走过了十多年的人都很自信和相信 对方,不就是办个假手续吗?毫不犹豫,办!两 人说好先离婚,以马元园个人名义购买房屋,待 办理完房屋过户手续后再复婚。

过了这个村没有这个店,合适的好房子要立 即抓住。主意既定,当天,马元园夫妇立即先付 了2万元给房主许东、林雪纯以锁定房源,并以 马元园个人名义与他们签订了初步的房地产买卖 居间协议,次日又追加支付8万元,两天合计支 付购房定金 10 万元强化锁定。

2013年9月23日,郑耀祖和马元园牵着手 来到上海市杨浦区民政局,办理协议离婚手续。离 婚协议的重点内容是把双方婚后共同购置的苏州 房屋所有权归男方郑耀祖所有, 男方一次性支付 女方300万元整。这样,马元园摇身一变成了无房 户。这桩协议离婚的事情,双方均未告知各自父 母、亲友。作假的事情,越少人知道越好嘛!

然后,两人着手筹集和汇合首付款。2013 年9月24日,郑耀祖通过银行转账向马元园名 下建设银行卡汇入51万元。11月1日,郑耀祖 再次通过银行转账向马元园名下建设银行卡汇人 29 万元, 共计 80 万元。

一人买房,全家帮忙,郑耀祖分别向叔叔和 妈妈借款。2013年9月26日,叔叔郑道真通过 银行转账向马元园名下建设银行卡转款 50 万元, 备注"借款"。9月27日,妈妈何卉兰通过银行 转账向马元园名下建设银行卡转款 50 万元、备 注"往来款"

首付款准备妥当,马元园立即于9月28日 与房东签订《上海市房地产买卖合同》,同时支 付剩余购房首付款 140 万元。接着, 马元园办理 了商业贷款 157 万元和公积金贷款 40 万元,并 另行给付卖方 12.8 万元

10月2日,郑耀祖在国庆节假日回到南京 期间,向叔叔郑道真出具欠条一份,欠条内容 为, 今借郑道真人民币伍拾万元, 用于购房。欠 条署名郑耀祖。

合计支付剩余购房款 209.8 万元后, 马元园 于 2013 年 12 月 3 日领取了上海市房地产权证, 产权证登记的权利人为马元园。

房产证顺利地拿到了, "假离婚"的目的达 到了。2014年2月8日,郑耀祖和马元园第三 次来到民政局,办理结婚登记,恢复婚姻关系。



■法官说法

近年来,离婚前"假戏真 做"离婚后"弄假成真"的案 例并不鲜见, 财富剧增引起家 庭不和的现象也大量存在。物 质财富确是家庭幸福的支撑, 但金钱数目与婚姻幸福之间并 不成正比。若是追求物质的欲 望太过强烈, 或将顾此失彼, 还可能赔了夫人又折兵。本案 就是一个鲜明的警示

在法律上,离婚就是离,根本没有"假离婚"之 说,一对夫妻从民政部门拿到 离婚证的那一刻起, 离婚便成 为法律事实

即使当事人存在离婚假 《离婚协议》以及离婚登 记也已经实际生效, 除非能够 证明《离婚协议》并非是他们 的真实意思表示。所以"假离 婚"存在巨大风险、千万要慎

弄假成真 再离婚亲人变敌人

一切看起来是那么完美无缺,可惜天 不遂人愿,复婚之后的夫妻感情却不复当 初。2015年6月,马元园以感情破裂为 由诉至法院,要求与郑耀祖离婚。见马元 园去意已决,郑耀祖也无心挽留,2015 年 6 月 18 日,两人在法院当场签署了自 愿离婚的调解协议, 但没有对夫妻共同财

郑耀祖的家人得知他与马元园离婚了 但未分割财产后, 忿忿不平, 上海房子的 价值要远远大于苏州房子, 当初举整个大 家庭之力帮助买上海房子,没想到郑耀祖 就这么轻易离婚了。木已成舟,大方向已 经无法变更,但家人都觉得至少要把郑耀 祖叔叔和妈妈当初转出到马元园的各 50

2016年6月, 叔叔郑道真和妈妈何 卉兰同时向南京市玄武区人民法院递交起 诉状, 主张上述汇款是借给郑耀祖和马元 园用于购买上海房屋所用, 对郑耀祖和马 元园离婚并不知情,要求郑耀祖和马元园

共同归还借款 120 万元 (含 2014 年 6 月郑 耀祖因购买车辆向叔叔借款20万元)。

收到南京法院的应诉通知书后, 马元园 气不打一处来,立即开始了还击。2016年6 月20日,马元园委托律师发送给郑耀祖一 份《律师函》, 要求他按照当初在杨浦区民 政局签署的《自愿离婚协议书》中支付300 万元的约定,支付剩余的120万元款项。郑 耀祖撕掉了《律师函》。

2016年9月, 郑耀祖收到了苏州市虎 丘区人民法院的应诉通知书。原来, 马元园 把他告上了法庭,要求他支付120万元款 项。这一回,郑耀祖不敢置之不理了,他聘 请了律师积极应诉。该案先后开了三次庭, 审理了一年多

在马元园和郑耀祖离婚后财产纠纷一案 庭审过程中, 何卉兰和郑道真要求郑耀祖和 马元园共同归还借款 120 万元的诉讼经过两 审终审胜诉,南京市中级人民法院于2016 年岁末终审判决郑耀祖、马元园共同向郑道 真支付借款本金70万元、向何卉兰支付借 款本金50万元。据此,马元园变更诉讼请 求为:依法判令郑耀祖向马元园支付补偿款 220 万元。

郑耀祖认为,他和马元园于2013年9 月23日签订的离婚协议,完全是为了规避 上海市房屋交易的首付款比例、贷款利率等 政策规定,协议中的所有约定都不是双方当 时真实的意思表示。郑耀祖转账给马元园的 80 万元是为了购买上海的学区房,不存在 马元园所称该 80 万元为郑耀祖支付给马元 园的离婚补偿款。在与案外人许东、林雪纯 签订房地产买卖居间协议后,他们一直仍然 以夫妻名义共同生活居住。

郑耀祖在庭审中表示: "说白了,当时 我们就是'假离婚',为了买学区房办个离 婚手续。离婚协议也是随便写写的。协议书 中'男方一次性支付女方300万元整'的约 定是在民政局工作人员建议下增加的,说房 子归我了,应该给女方一个保障。我认为, 反正很快就复婚嘛,加就加呗。我都不知道 复婚后这个离婚协议书还有效力。'

弄巧成拙 法律不认可"假离婚"

这份于2013年9月签订的《离婚协 议书》是否是双方真实意思表示? 上述协 议书中关于财产分割的约定是否具有法律 效力?特别是在马元园与郑耀祖复婚后又 再度离婚时,这个约定是否仍然具有法律

苏州市虎丘区人民法院依法审理后认 为, 离婚协议是夫妻双方权衡利益、考量 利弊之后, 围绕婚姻关系解除而形成的一 个有机整体, 既包含关于婚姻解除、子女 抚养的身份关系约定, 也包含财产分割的 协议。不论原、被告双方办理离婚是出于

何种利益考量或者政策规避, 原、被告于

2013年9月23日签订的《离婚协议书》,

是双方自愿前往上海市杨浦区民政局办理离 婚手续时签订,所有内容系双方协商一致确 认,程序合法、有效。郑耀祖也没能提供相 应证据证明《离婚协议书》存在被胁迫等可

据此, 苏州市虎丘区人民法院指出, 对 于郑耀祖主张上述离婚协议并非两人的真实 意思表示,只是为了购房时规避上海市房产 交易过程中首付款比例、贷款比率等规定而 办理的"假离婚"的意见, 法院不予采纳, 该《离婚协议书》合法有效, 法院予以确

原、被告虽于2014年2月8日再次登 记结婚, 后于 2015年6月18日经由法院调

解离婚, 但婚姻关系变更中未洗及财产分 割,因此2013年9月23日签订《离婚协议 书》中关于财产分割的约定,对双方仍具有 法律约束力。

马元园主张郑耀祖继续履行离婚协议书 中约定的补偿义务, 法院予以支持。马元园 认可郑耀祖于 2013 年 9 月 24 日、2013 年 11月1日通过银行转账向其名下建设银行 卡汇入的80万元系偿还300万元的补偿款。 马元园要求郑耀祖支付补偿款 220 万元的诉 讼请求, 法院予以支持。

近日, 苏州市虎丘区人民法院作出判 决,郑耀祖自判决生效起十日内支付马元园 220 万元补偿款。

车牌号 车型 /9/17/28 电动车 /9/17/30 电动车

三轮车

电动车 /9/17/43 597 /9/17/48 三轮车 电动车电动车 599 /9/17/50 600 /9/17/52 电.动车 602 /9/17/54 604 /9/17/57 由动车 轻摩 605 /9/17/59

/9/17/41

593

595

电动车电动车 607 /9/17/60 609 /9/17/62 电动车 610 /9/17/63 电动车 电动车 612 /9/17/65 /9/17/68 电动车 614 /9/17/69 电动车 电动车 电动车电动车 /9/17/72 616 617 /9/17/74

沪DT8578 619 /9/17/77 轻摩 电动车 621 /9/17/79 电动车 电动车 /9/17/81 622 623 /9/17/82 电动车 624 /9/17/85 电.动车 626 /9/17/87 电动车 三轮车 627 628 /9/17/91 电动车 629 /9/17/93 电动车 631 /9/17/99 由动车

> 轻摩 GE810 三轮车电动车 /9/18/1 /9/18/2 电动车 /9/18/5 电动车 /9/18/10 /9/18/20 电动车 电动车 /9/18/23 三轮车 /9/18/32 /9/18/33 电动车 /9/18/36 三轮车 电动车 /9/18/42

633

634

636

637

638

639

641

643

644

645

646

648

651

653

654

656

658

660

661

663

664

665

666

668

670

671

673

675

676

677

678

680

681

683

685

687

688

690

692

693

695

697

698

699

700

702

电动车 /9/18/43 /9/18/44 电动车 /9/18/47 电动车 电动车 /9/18/48 电动车电动车 /9/18/49 /9/18/52 /9/18/56 电动车 电动车 /9/18/57 /9/18/59 电,动车 电动车 /9/18/60

电动车 /9/18/63 电动车 /9/18/66 电动车 电动车 /9/18/71 /9/18/77 电动车 /9/18/78 /9/18/80 二轮车 三轮车 /9/18/81

沪ASB516 /9/18/83 电动车 /9/18/85 电动车 电动车 /9/18/86 电动车 电.动车 /9/18/89 电动车 /9/18/91 /9/18/92 /9/18/93

电动车 电动车 三轮车 /9/18/95 电动车 /9/19/5 电动车 三轮车 /9/19/9 /9/19/10 电动车 电动车 /9/19/12 电动车 /9/19/16 /9/19/17 电动车 电动车 /9/19/25

三轮车电动车 /9/19/26 电动车 电动车 /9/19/28 /9/19/29 /9/19/30 轻摩 /9/19/31 电动车 /9/19/32 电动车 电动车

/9/19/33 三轮车正三轮 /9/19/36 /9/19/40 电动车电动车 /9/19/43 /9/19/44 电动车 /9/19/45 /9/19/66 由动车 电动车 /9/19/68

电动车 /9/19/69 (续转A4-B4中锋)