

房产被丈夫偷卖 流离失所 诉离婚多分财产 终获胜诉

□上海协力律师事务所 徐晓洁

丈夫携财产离家出走，夫妻共同出资买的房子又有“房主”上门要求腾房。刘女士和孩子因此被强行赶出家门，只得在居委会的安排下，到简易房暂时栖身。

怎么办？一方是不知去向的丈夫，一方是已经付款过户的购房人，居委会干部也束手无策。

万般无奈之下，刘女士经居委会干部指点，找到律师事务所向我求助……

“房主”上门 方知房子被卖

妇女作为婚姻关系中较为弱势的一方，在权益遭受侵犯时，往往手足无措，不知道该如何应对。一旦延误时机，或者采取了错误的方式，最终往往是“人财两空”。

本案中，刘女士就差点面临这样的窘境。

那还是 2006 年 12 月的事情，一天下午，我突然接到浦东一位居委会干部的电话，说是小区里发生了一起夫妻家庭纠纷，男主人杨先生在妻子刘女士毫不知情的情况下，竟然把夫妻共同居住的房子卖掉了，随后便带着全部售房款和家庭存款离家出走。

对于丈夫卖房的事，刘女士一直被蒙在鼓里，直到买房人上门来要求接收房子，让刘女士赶紧搬家，她才意识到事态的严重性。可是好不容易联系上丈夫，对方却轻描淡写地承认了偷偷卖掉房子并且已经完成过户的事，还让刘女士要配合买房人，赶紧腾房搬家。

虽然反复向买房人解释，丈夫是背着自己偷偷出售了房屋，可是买房人却不买账。由于担心买下的房子最终落空，他率人强行将刘女士和孩子赶出了家门。

这一下，几乎整个小区都知道了刘女士被丈夫偷偷卖掉房子的事，当地居委会也介入了此事。

由于被赶出了家门，刘女士和孩子那天晚上只能由居委会安排，暂时居住在一处简易房内。居委会对于此事也不知道该如何处理才好，一方面，买房人不但付了房款，连过户手续都办好了，似乎是合法的房主；另一方面，擅卖房子的刘女士丈夫只闻其声，不见其人，只以诉请离婚来搪塞。

作为居委会，虽然也很想帮助刘女士，但是不知道应当如何应对。于是，他们拨通了我的电话，想听听我的意见。

乍一听，我感到此事的确比较复杂，目前情况对刘女士非常不利，于是约了刘女士到我的办公室来当面谈谈。

家庭财产 全由丈夫掌握

次日下午，刘女士来到我的办公室。刘女士告诉我，他们夫妻不合已经很多年了，丈夫杨先生还有家庭暴力行为，他们的夫妻感情的确已经破裂了。

至于所住的房子，是结婚前双方共同出资购买的，但由于误解法律，以为结了婚就是共同财产，因

此房产仅登记在丈夫杨先生一人名下。她还得知，一年前丈夫杨先生和其亲属共同投资购入的另一套住房，也在三个月前做了转让。

而杨先生的单位告诉刘女士，杨先生两个月前已经离职，目前在哪里工作则不清楚。

至于两套房产的成交价格、购房人身份，以及家里的股票资金、家庭存款的情况，刘女士表示她一无所知，家庭财政一直是由男方掌管。

鉴于她的不幸遭遇，我决定帮助她维护自己的权益。

事态紧急，我和同事对案情进行了即时的讨论和分析，我们一致认为，由刘女士作为原告立刻起诉离婚，对挽回经济损失更有利。

如果我方起诉的话，可以在离婚案件立案之后，向法院申请调查令，调查涉案两套房产的交易内档，进一步分析买房人和杨先生是否有恶意串通的故意。如果双方属于恶意串通，那么我们可以依法要求撤销《房产买卖合同》，如果不属于恶意串通，那么就需要采取别的策略。

我将自己的意见详细向刘女士作了说明，在得到她的确认后，当天我就连夜起草了离婚起诉书，并开始准备相关证据。

调查结果 难定恶意串通

第二天一早，法院刚开门，我就带着准备好的相关材料，和当事人刘女士一起办理了立案手续。

很快，案子有了新的进展，我向法院申请到近十份调查令，调查内容包括涉案两套房产的交易内档、买房人银行贷款资料、中介公司对房产买卖合同的了解程度、被告杨先生的住房公积金情况、养老保险缴纳单位、杨先生名下股市帐户、资金余额。此外，我还调查了以往夫妻冲突的报警记录等。

在经过长达一个多月的调查后，我对案情有了进一步的了解。

根据我的调查结果，杨先生曾有两套房产，其中夫妻共同居住的一套，是在 1998 年夫妻双方登记结婚的半年之前共同出资购买的，房屋总价 21 万元，其中刘女士出资 8 万元，杨先生出资 13 万元，房产证登记于杨先生一人名下，婚后一直共同居住使用。

3 个月前，杨先生将房产出售，价格是 69 万元，而当时同地段类似房屋的市场价约为 90 元。

还有一套房产是杨先生和亲属共同投资购买的，一年前的买入价是 43 万元，首付 25 万元，贷款 18 万元，对外出租还贷。三个月



资料图片

前杨先生和其亲属一起将它抛售，售出价 45 万元，当时同类房屋的市场价约 50 万元。

通过我前往中介公司了解的情况分析，买房人和杨先生恶意串通的可能性不大，杨先生当时在中介公司挂牌，称为尽快置换房屋，以大大低于市场价的价格吸引买家。

而买家也是因为该房屋价格极其优惠，于是很快签订了《房产买卖合同》，并去交易中心办理了过户手续。

而另一套房产的出售，都是由杨先生亲属出面洽谈的，出售价格和当时市场价相差不大。

我还通过调查了解到，杨先生名下的股票账户自婚前开户，婚后陆陆续续又投入资金近 20 万元，在 2006 年 9 月至 11 月，杨先生将全部股票卖出以现金方式提取，此后既没有股票，也没有现金余额。经调查杨先生的公积金帐户，查明他确无缴费单位。

很快，法院开庭对本案进行了审理。杨先生在法庭上对我方起诉的事实一一否认，并当庭答辩以下几点。

一、他同意离婚。

二、夫妻共同居住的房子是自己名下的婚前财产，全部是个人出资，与刘女士无关，出售没有必要通知刘女士。至于另一套房子的出售，也属正常交易，因房子购买未满一年出售，已缴纳高额契税，他要求刘女士承担亏损契税。

三、股市资金是自己婚前投入的，婚后投入的部分也是自己婚前的存款，与刘女士无关。

四、他要求抚养儿子，如果法院判决儿子由刘女士抚养，因为他目前没有工作，无力支付抚养费。

就本案中关键的这套房子来说，由于双方是婚前购买的，且登记在杨先生一个人名下，他不承认刘女士曾经出资，而刘女士又没有保留相关的证据，局面显然对我方当事人非常不利。如果不能认定刘女士的出资，那么这处房产只能认定为杨先生的个人财产，刘女士不得要求分割。因此房子如今被卖，刘女士也无法分割房款。

一审判决 归还8万元出资

第一次开庭之后，针对杨先生否认的事实，为挽回对我方不利的局势，我再次前往居委会取证，向小区居委会前任治保主任和现任治保主任说明案情并了解了情况。

我在和两位治保主任面谈后，分别做了两份调查笔录，证明在多次家庭纠纷调解中，杨先生在居委会都认可这套房产是共同财产，同意平分，也认可买房时，刘女士出资 8 万元。这前后两任居委会治保主任因为多次参与调解会，对此印象非常深刻。

据此，我向他们说明了证人出席的必要性，以及对本案判决的重要性。两位认真负责的治保主任也表示，他们愿意出庭为我方当事人刘女士作证。

第二次开庭时，两位治保主任参与出席作证。在法庭上，杨先生面对两位证人的证言目瞪口呆，而两位证人因其职务行为所作证言，其合法性、真实性也得到了法庭的确认。

根据本案的情况，一审法院判决刘女士和杨先生离婚，认定了刘女士对夫妻共同居住房屋出资 8 万元，因此判决杨先生给付 8 万元及相应利息。

法院还判决另一处房产售房所得的一半，即 16 万元为夫妻共同财产，其中 9 万元归刘女士所有；股市资金认定 2006 年 9 月至 11 月取出的资金为夫妻共同财产，共计 23 万元，其中一半归刘女士所有；子女由刘女士抚养，杨先生每月给付抚养费 600 元。

一审判决作出后，刘女士对判决结果并不满意。但由于经济困难，她对是否上诉又非常犹豫。

对于这一判决结果，我也感到有所缺憾——一审虽认定了刘女士一方的出资，但却没有考虑将房产作为共同财产处理，也没有考虑到房价飞涨的因素，对刘女士一方来说，仅返还出资款及银行利息，是很不公平的。因此我表示，愿意无

偿为她提供二审的法律援助，同时我告诉她，对于上诉的结果很有信心。

在我的鼓励下，刘女士决定提起上诉。

二审改判 获得全面胜诉

我们上诉的主要理由是，被杨先生擅自卖掉的房产应认定为夫妻共同财产，各半分割。而对一审判决，对方杨先生同样表示不服，他也提出了上诉。他认为，证人证言是道听途说，所谓 8 万元出资并不存在；股市资金也是其个人婚前财产，同样应当分割。

双方上诉后，法院组织了开庭审理，针对一审判决，我发表了如下代理意见：

一、双方婚前共同出资以婚后共同居住使用为目的的，虽登记在一人名下，也应当认定为夫妻共同财产。

二、一审虽认定了刘女士出资 8 万元，却将房产升值的收益全部判给杨先生，仅给付我方当事人少量利息，显失公平。

三、一审判决给付刘女士 8 万元以及相应利息，和当时上海的房价相比，已无法解决刘女士和子女的居住安置问题。且本案杨先生偷偷卖房致刘女士母子流离失所，情节相当恶劣，一审判决无法体现法律对弱势群体的保护。

四、一审法院虽认定了杨先生房产转让时间、股票出售提取现金的时间，却没有认定杨先生恶意转移夫妻共同财产的故意，而根据法律规定，对于隐匿、转移夫妻共同财产的，可以判决少分、甚至不分。

二审法官在听取了双方意见后，由合议庭三位法官合议，对一审判决作出部分改判，支持了我方的上诉理由，认定被擅卖的房产为夫妻共同财产，售房款 69 万元的一半归刘女士所有，其他则维持一审判决。

根据二审判决，我方在财产分割、子女抚养各方面都取得了胜诉，刘女士的权益也得到了最大限度的保护，她和家人对此结果表示非常满意，作为律师尽力为当事人争取到更多的权益保护，也深感欣慰。