

买卖房屋，懂心更要懂法

电视剧《安家》所涉房屋法律问题解析

《安家》	从“有价无市”民国独栋老洋房，到“居家必备”两室一厅学区房；只有我买不起，没有我没看过……
	日前，热播电视剧《安家》迎来大结局。这部剧的魅力在于，每个单元出场人物都身兼普法重任。激情
	追剧后，法官解密《安家》，看一看嬉笑怒骂背后的法律故事。



导演：安建
编剧：六六 九枚玉 颜立维
主演：孙俪 罗晋 张萌 王自健 田雷
制片国家/地区：中国
首播：2020-02-21
单集片长：45 分钟
剧情简介：

房似锦年纪轻轻已经是安家天下中介公司的金字招牌，她在上司翟云霄的授意之下，空降静宜门店担任双店长。门店原店长徐文昌是个“高贵的人”，他推崇“人性流”管理方式，也不屑对付手段卑鄙的对手。

到任后房似锦施展雷霆手段坚壁清野，对外辣手反击，对内冷血整肃。虽然在房似锦的铁血管理下众人苦不堪言，但是业绩的提升的确振奋了门店士气。房似锦的管理方式和处事之道与徐文昌截然相反，而业务员们也在两位“神仙”的较劲中左右为难。

身为房产中介的他们不仅要帮助客户买房卖房租房，还时常被裹挟着卷入他们的人生，见证他们生活中的歌舞升平与一地鸡毛。



“假离婚”遭遇“真出轨”，房子和谁姓？

问题：剧中首先刷新大家“三观”的便是安家店长徐文昌的前妻张乘乘。为了拥有二套房购买资格，徐文昌与前妻商议“假离婚”，善良的他将包括自己婚前房屋在内的两套住宅都转移到张乘乘名下，不料却发现同住一个屋檐下的“前妻”出轨。离婚虽假，“绿帽”却真真的。

眼看人财两失，在二人已经办理完毕离婚手续的情况下，离婚协议还可以重新再谈吗？



一生积蓄为儿子儿媳买了全款房，有我的份吗？

问题：现实中父母为儿女购置房屋非常常见，《安家》中起早贪卖包子的老严夫妇就是这样的典型。

老两口为了帮儿子减轻压力选择全款买房，在签合同同时儿子突然提出在房产证上加上儿媳的名字，儿媳还以怀孕为由施压，最终成功。

入住后，老严夫妇准备收拾行李和儿子同住，但到了地方才发现亲家母已经“鸠占鹊巢”，他们只能打道回府。

辛苦半辈子为儿子全款买房，结果自己什么也没享受到，房子是否可以撤销赠与？



出轨的老公给“小三”买房，老婆能做什么？

问题：《安家》开篇，“渣男”阚总害怕“小三”知否小姐暴露，请房似锦帮忙购入一套公寓送给“小三”作为补偿，并称自己心还是在这个家庭的。阚太太知道后来店里大闹一场，认为这是挪用夫妻共同财产的行为。

那么，阚总的这一赠与行为是否有效呢？



阿拉丁与房似锦，居间人的不应该与应该

问题：买卖房屋对每个家庭都是一件大事，稍有不慎，损失的将会是家庭的多年积蓄。

剧中有这样一个情节：“反派”阿拉丁房产公司作为居间方，在下家于先生和上家交易过程中，没有查清楚房屋的产调信息就收了首付款和定金。

可是后来，由于该房屋上有查封导致于先生最终无法过户，引发矛盾。

那么，于先生是否有权向阿拉丁追讨佣金？



住了几十年，这个房子我有份吗？

问题：剧中每个单元都有反派人物，其中让人最恨得牙痒痒的当属无耻又无赖的太表姑奶奶一家。几十年前，龚家出于好心，在老洋房中搭了几间平房给远方亲戚太表姑奶奶一家，不料却成了现代版的“农夫与蛇”。几十年后龚家后人急需用钱，准备出售房屋，太表姑奶奶一家却狮子大开口索要5000万元赔偿，认为卖出的房子也有自己的一份。那么这一家人的想法合法吗？

揭秘：YES！虽然在法律层面上并没有“假离婚”的情况，在办理离婚证后离婚的法律效果就已经产生，有关财产分割的协议即生效，但是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（二）第八条的规定：离婚协议中关于财产分割的条款或者当事人因离婚就财产分割达成的协议，对男女双方具有法律约束力。当事人因履行上述财产分割协议发生纠纷提起诉讼的，人民法院应当受理。

揭秘：NO！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》中规定，当事人结婚前，父母为双方购置房屋出资的，该出资应当认定为对自己子女的个人赠与，但父母明确表示赠与双方的除外；当事人结婚后，父母为双方购置房屋出资的，该出资应当认定为对夫妻双方的赠与，但父母明确表示赠与一方的除外。婚后由一方父母出资为子女购买的不动产，产权登记在出资人子女名下的，视为只对自己子女一方的赠与，该不动产应认定为夫妻一方的个人财产。

在电视剧中，老严夫妇既然同意房产证上加

揭秘：NO！《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（一）》第十七条规定：夫或妻在处理夫妻共同财产上的权利是平等的，因日常生活需要而处理夫妻共同财产的，任何一方均有权决定；夫或妻非因日常生活需要对夫妻共同财产做重要处理决定，夫妻双方应当平等协商，取得一致意见。

揭秘：YES！《中华人民共和国合同法》第四百二十五条关于居间人如实报告义务明确规定，居间人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告，居间人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，损害委托人利益的，不得要求支付报酬并应当承担损害赔偿

房屋上有查封将直接导致房屋无法如期过户，是属于与订立合同有关的重要事实，阿拉丁作为专业的中介公司，需要了解且需告知下家交易房产的真实情况。剧中阿拉丁房产公司

揭秘：NO！虽然太表姑奶奶一家在老洋房里住了几十年，但是根据《物权法》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，但法律另有规定的除外。

由于龚家花园是历史悠久的老洋房，不动产权证书上所登记的人即为房屋的所有权人，因此房屋所有权人应该只有龚家爷爷，龚家花园应归龚家单独所有。太表姑奶奶一家虽然住

而根据该司法解释第九条的规定：男女双方协议离婚后一年内就财产分割问题反悔，请求变更或者撤销财产分割协议的，人民法院应当受理。

因此从理论上来说，正如徐店长好友“佛跳墙”律师所言，如果收集到张乘乘充足的婚内出轨证据，徐文昌可以依据前述第九条向法院申请变更或撤销财产分割协议。

“作精”张乘乘出轨后想全身而退可没有那么简单！

上儿媳的名字，则其对房屋的出资应当视为对儿子和儿媳的赠与，并不是儿子的个人财产了。

根据《中华人民共和国合同法》第一百八十六条的规定，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。但老严夫妇已经出资为儿子和儿媳购置房产，且产权已经登记在儿子和儿媳名下，赠与已经完成，老严夫妇难以撤销。

因此，为子女购房时，在是否加上孩子配偶的问题上应当慎重而为，必要时可以用其他协议进行约定。

房屋买卖显然属于非因日常生活需要对财产的处置，阚总和太太应当协商一致。阚总用夫妻共同财产为知否小姐买房侵害了阚太太的财产权益，而知否小姐明知阚总有妻子，仍然保持与阚总的不正常往来，有违公序良俗，因此阚总购买房屋赠与知否小姐的行为应属无效，阚太太可以要求知否小姐返还阚总赠与的购房款。

对此应该承担责任，于先生有权要求其退回佣金。

与阿拉丁的隐瞒实情相反，安家的房店长曾经帮助上家黄老板出售一套屋内发生过刑事案件

了几十年，也只是“借住”，老洋房的所有权并没有发生转让。

根据《物权法》规定,所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。因此，所售房款与太表姑奶奶一家无关，这一家人的想法于情于理都不应该。

（法治报记者 胡蝶飞 法治报通讯员 郝璇 谢嫣雯）