

双方家庭支持夫妻购房 离婚引发产权份额争议

上海市申房律师事务所 孙洪林

都说爱久见人心,分手见人品,男女朋友之间没了感情,一方提出分手,能挽留就挽留,不能挽留就别两宽、各生欢喜,也算是好聚好散。

其实分手确实考验一个人的人品,今天要讲的案例就跟分手有关,只不过故事当中双方需要清算的账,还不止约会花费、生活开销这么简单……

聚会相识 婚后矛盾渐起

冯薇(化名)与言鑫(化名)相识于一次朋友的生日聚会,大家正好配好玩游戏,几轮下来后,两人觉得十分默契,也就自然而然地熟悉了起来。

在互留联系方式后,两人又见了几次面,随后就是顺理成章的恋爱与结婚。

虽然小夫妻俩有一定感情基础,但结婚跟恋爱毕竟不一样,结婚之后,不少矛盾就逐渐凸显出来了。

冯薇与言鑫在结婚前商量好,言鑫父母有套大房子,婚后两人就跟言鑫的父母住在一起。没想到住了不到两个月,冯薇与婆婆就因为大大小小的事争吵不断,婆婆总是嫌这嫌那,有时候觉得冯薇太懒不做事,有时候又觉得冯薇不按时下班,有可能是在外面玩,时常要管教她。

心里不舒服的冯薇在丈夫面前吐起了苦水,可丈夫也拿自己的妈妈没有办法,于是他们就商量着自己买一套房子,将来跟父母分开居住,也许就不会产生摩擦了。

计划购房 婆婆勉强同意

然而一提到买房,婆婆却坚决不同意,经过几次三番的家庭谈

判,最终婆婆提出,产证上必须写言鑫跟她的名字,她才会同意。

但在买房过程中,因为家里的钱不够,需要把一套公公婆婆单位分的房子卖掉,此外还需要贷款。而言鑫的公积金有一段时间断缴过,婆婆觉得商业贷款利息太高,这才勉强同意把冯薇列为共同购买人,这样才可以动用她的公积金贷款。

最终买房时,冯薇不仅出了意向金、定金与部分首付,而且还用了公积金贷款。与下家签订的居间协议、房屋买卖合同,冯薇也都在上面作为买受人签了名字。

办理产权证时,婆婆、冯薇和言鑫三人登记为共同共有的产权人。

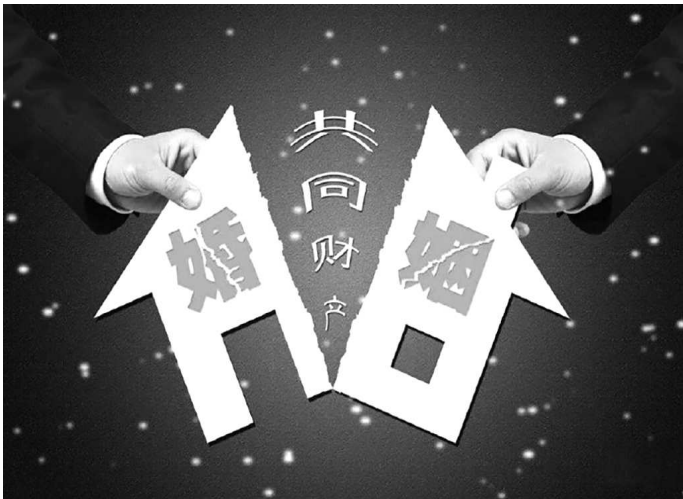
有了房子后,装修就提上了议事日程。

为了少些麻烦和争执,装修款也都是冯薇家出的。房子买好之后,小夫妻俩如愿以偿搬了出去,终于过了一段安稳日子。

婆婆介入 引发夫妻冷战

小俩口在婚前说好,先过几年二人世界再要孩子,可转眼三年时间过去了,婆婆眼见冯薇的肚子迟迟没有动静,又开始成天找冯薇的麻烦。

她常常不打招呼就自己跑到两人家里,美其名曰说是帮忙打扫,实际上就是管东管西。



资料图片

冯薇时刻觉得婆婆在监视着自己与丈夫的一举一动,无奈之下便向丈夫埋怨了几句,没想到丈夫大发雷霆,站在了自己妈妈一边。

为了这事,夫妻俩发生了激烈的争吵,言鑫甚至动手推了冯薇。冯薇一气之下回了娘家,而言鑫出乎意料地没有来找她,甚至连一个电话都没有。

两人就保持这样的状态,冷战了将近一年时间。

被诉离婚 出资引发争议

一天下午,冯薇突然收到法院的传票和丈夫言鑫的离婚起诉材料。此时的她也意识到,这样的感情断然是无法继续了。

在离婚诉讼时,冯薇提出要分房子,法院认为房子涉及案外人,即言鑫母亲的权益,需另案起诉。

冯薇觉得离婚诉讼已经让她耗尽了精力,实在不想再去打官司了,就想着跟前夫言鑫商量一下,只要把当时自己的出资拿回来就好了。

但没想到,言鑫说买房子的钱

除了还银行贷款的部分和定金,其他都是他们家出的,最多把这两笔钱还给冯薇。

此时的冯薇终于体会到,自己在这段感情中的卑微地位。

都说婚姻是两个家庭的事,从这个案例我们看到,由于婆婆的干涉,引发乃至激化了儿子跟儿媳的矛盾,最终导致他们离婚。

律师解析 房屋三人共有

冯薇当初也为房子出资了,如今在已经离婚的情况下,她能拿回多少份额呢?

实际上,在《物权法》中有规定,共有人约定不得分割共有的不动产或者动产,以维持共有关系的,应当按照约定,但共有人有重大理由需要分割的,可以请求分割;没有约定或者约定不明确的,按份共有人可以随时请求分割,共同有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割对其他共有人造成损害的,应当给予赔偿。

本案中,男女双方与男方的母

一块玻璃引发群架 致人死亡获判缓刑

天津行通律师事务所 王秀杰

玻璃加工店的小老板由于价格问题和客户发生纠纷,客户仗着自己是本地的,便纠集几个朋友上门“兴师问罪”。冲突中,有人大腿被玻璃划伤。本以为只是皮肉之苦,没想到却丢了性命……

压价引发纠纷

刚过而立之年的刘晓峰老家在山东,常年在河北的一个县城里经营玻璃加工店,由于手艺好、价格公道,在当地小有名气。

2010 年 4 月的一天下午,当地人张永海到刘晓峰的玻璃店来取两天前定制的一块玻璃。

本来这单生意的价钱已经事先谈好了,可是付钱时,张永海还想将价格压一压。就为了这点小事,双方发生了口角,最终张永海还是

按照原先商定的价格付了钱。

原本这场小风波也就过去了,可张永海付完钱离开玻璃店后,越想心里越不是滋味。

一通接一通地打了半天电话,张永海约来五个哥们。他们一起来到刘晓峰的玻璃店,准备教训教训这个不知好歹的外乡人。

意外致人死亡

一方为了惹事而来,一方也毫不退让。同去的张永海朋友赵以达眼看刘晓峰并未害怕退缩,便顺手抄起店里的一把锤子去砸刘晓峰的后背。刘晓峰则双手举起店里的一块玻璃,猛地迎了上去。

随后,场面便一发不可收拾。

在打斗过程中,刘晓峰手里的玻璃被赵以达用锤子敲碎,刘晓峰捡起一片碎玻璃将赵以达的右大腿划伤。当时腿上的伤口并不深,哪

想到被送到医院后,赵以达突然有了生命危险,后因抢救无效死亡。

案发后,自知闯了祸的刘晓峰主动到当地派出所投案自首。

大腿被玻璃划伤的赵以达,为何最终会死亡呢?对此,刘晓峰百思不得其解。

在侦查阶段经法医鉴定认为,赵以达系在外伤引发出血、疼痛及情绪激动等因素的综合作用下,导致固有疾病——高血压发作而死亡。

随即,刘晓峰被以涉嫌过失致人死亡罪逮捕。刘晓峰的家人经人提醒,这才想到要请一个律师。

赔偿达成协议

接受委托后,由于时间紧迫,我决定调查取证和民事赔偿调解“两线并进”。

一方面,我在第一时间会见了

被告人刘晓峰,仔细查阅了相关案卷,并分别和承办法官、检察官沟通了意见。随后,我积极会同承办法官和被害人方的律师,开展案件的民事赔偿调解工作,安抚被害人家属,打下作罪轻辩护的基础;

与此同时,我也积极进行调查取证工作,依法调取了被告人刘晓峰收监前的《体检表》等证据,以证明刘晓峰是在受到多人攻击并受伤的情况下,进行自我防卫。

一方面,无罪辩护始终是一个可能的选项,作为律师,我不会轻易放弃。但同时,通过我方的举证和说理,也是降低被害方索赔预期的“筹码”。

经过我们的不懈努力,在庭审开始前,案件民事赔偿部分的调解工作取得了突破性进展。被告人和被害人双方家属达成了初步的赔偿意向,被害方的索赔数额从最初的好几十万元降至 20 万元。

亲均为该房屋的产权人,现在男女双方已经离婚,对这套房屋共有的基础已丧失,因此女方可以要求分割这套房屋。

对于他们三人在这套房屋内应占有的产权份额,虽然房屋的首付款大部分是男方及其母亲用之前房屋的出售款,即自有资金支付的。但从双方签订的居间合同,以及买卖合同的时间和内容可以看出,这套房屋是以三人名义共同购买,并且购房发生在婚姻关系存续期间,在购买时双方对这套房屋各自应占有的份额并没有明确约定。

因此,由男方及其母亲承担大部分首付款的行为理应对女方的赠与。

在房屋分割时,法院也会考虑各方对该房屋作出的贡献大小之事实,从公平原则出发,按市场价值予以分割。

男方提出女方只能取得购房时的出资和还贷金额的意见,一般是不会得到法院支持的。

《物权法》还规定,共有人可以协商确定分割方式。达不成协议,共有的不动产或者动产可以分割并且不会因分割减损价值的,应当对实物予以分割;难以分割或者因分割会减损价值的,应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

由于这套房屋产权登记在女方、男方及其母亲三人名下,因此这套房屋在分割时,一般来说判决归男方及其母亲的可能性比较大,由男方及其母亲向女方支付一定金额的补偿款。

婚姻存续期间夫妻双方共同出资购房的,办理产证过程中必要时可以明确各方的产权份额,以免后续纠纷的产生。

从这个案例可以看出,做家长的不要过多干涉年轻人的婚姻生活,毕竟日子是两个年轻人自己过的。虽然说婚姻是两个家庭的事,但经营婚姻却主要是两个年轻人的事。

(孙洪林为上海市申房律师事务所主任 法律咨询热线: 021-63546661)

如愿获判缓刑

开庭前,我又专门去会见了被告人刘晓峰,为他分析无罪辩护和罪轻辩护这两种辩护思路各自的利弊及风险。考虑到无罪辩护存在一定的风险,且被告人已具有自首、赔偿等有利的情节,经刘晓峰同意,我们最终还是商定采取罪轻辩护的思路。

庭审时,我除了详尽阐述了刘晓峰具有自首、积极赔偿并获被害方谅解、认罪悔罪、初犯偶犯等情节外,还特别阐述了另一个案件关键点——被害方找茬打人在先的过错。

最终,法庭几乎全部采纳了我的辩护意见,判决刘晓峰犯过失致人死亡罪,判处有期徒刑三年、缓刑四年。能取得这样的结果,刘晓峰和家人都感到十分满意,而我作为律师的任务也算是圆满完成了。

(文中人物为化名)