

离婚约定房产归女方所有 复婚后又离婚该如何处置

□上海市申房律师事务所 孙鸣民

婚后由女方家庭出资购买的房产，在夫妻离婚时也协议约定归女方所有，但由于两人复婚且办理了产权证，产权人是夫妻二人,当初离婚协议的约定是否就不作数了？

由于夫妻第二次闹起了离婚,这成了亟待解答的问题……

上海姑娘 毅然嫁给爱情

上海姑娘宋安娜（化名）大学毕业时，答应了男友王诚（化名）的求婚，对未来的婚姻生活充满了期待。

两人能走入婚姻，实际上也是宋安娜坚持的结果。

宋安娜是传统上海家庭的独养女儿，父母总希望她能找一个上海女婿。而男友王诚并不是上海人，再加上他出生于小县城，家里的经济条件可以用拮据来形容，和宋安娜优越的家庭条件根本没法比。当宋安娜第一次向父母介绍男友情况时，就遭到了父母的反对。

但是，学生时期的爱情总是义无反顾，此时的宋安娜眼里都是男友王诚的优点，而王诚对安娜也是极好的。

因此，面对父母所谓“结婚要门当户对”的劝说，她根本听不进去，就觉得王诚对自己好，一定要和王诚结婚。

按照王诚的家庭条件，根本不可能在上海买房，钱也一分都拿不出来。此时的安娜则沉浸在爱情之中，觉得自己家里的条件好，爸妈总会出钱买婚房的。

果然，看着女儿这么喜欢王诚，父母也只能妥协，同意了他们的婚事。

婚后流产 夫妻产生矛盾

婚后，两人先和安娜的父母一

起住在家里，安娜总觉得不自由，就让爸妈出钱给他们购置了一套商品房，也就是说房子的钱一分都不用王诚出。

婚后王诚非常注意讨安娜父母的欢心，对安娜也是百依百顺，安娜的父母很快也接受了他，买房子时，预售合同上就写了两个人的名字。

紧接着安娜怀孕了，但当时她并不知道自己怀孕，感冒后就吃了些药。

经过一番权衡，安娜还是决定将孩子打掉。

因为这件事，王诚跟安娜有了矛盾，没事就将这事挂在嘴边埋怨安娜。

从小就是家里“公主”的安娜哪里受得了这样的气，在一次争吵后，她一气之下提出离婚。

当时两人都在气头上，第二天就去了民政局办理了离婚手续，在离婚协议上写明，新买的商品房归安娜所有，王诚放弃权利，其他各自名下的财产归各自所有。

离婚后，安娜又有点后悔了，在一个共同朋友的调和下，还有感情的两人又复了婚。

经过这次离婚，安娜一改之前的坏脾气，和王诚仿佛又回到了恋爱的日子。

然而，一直在备孕的安娜却总是怀不上孩子，去医院检查才发现，很可能是上次的流产导致安娜以后都不能再怀孕了。

王诚知道后，嘴上虽然没有说什么，但从那之后，他对安娜的态度就慢慢开始改变了，时常以加班为由不回家。



资料图片

二次离婚 丈夫要求分房

久而久之安娜发现，丈夫的心思已经不在自己身上，似乎是在外面有了“情况”。

安娜无法忍受王诚的冷淡，就跟他摊了牌，而王诚并不承认外面有了新欢，但同意离婚。

王诚提出，买的房子有他的名字，就有他的一半份额。因为产权证是后来出的，那时两人已经复婚，之前的离婚协议就没有效力了，房子的份额是安娜赠与他的。

事实上，这套房子买的时候是期房，当时预售合同上写的是两个人的名字，第一次离婚的时候，还不能办产权证。复婚后，产权证才出来，因为产权证上的名字要和合同上的一样，所以产权证上还是安娜和王诚两个人的名字。

在此期间，安娜多次提出让王诚把名字去掉，但他总是推脱。

闹到又要离婚的地步，王诚要求安娜给他相当于房产价值一半的钱，或者房子归他，他给安娜相应的补偿。

安娜这才意识到，自己一直以

来所珍视的感情在金钱面前已经毫无意义。

协议有效 丈夫没有份额

安娜的遭遇的确十分令人惋惜，想当初她为了这段感情如此坚持，也付出了这么多，如今面对的却是这样的结果。

那么，安娜应该如何主张自己的权益？产权证上有王诚的名字，就算是赠与给王诚的吗？

首先我们从这套房屋的来源来看，它是婚后女方的父母出资购买的，产权登记在夫妻两人名下，视为女方父母对夫妻两人的赠与，因此这套房屋应为夫妻共同财产。

这套房屋是两人第一次婚姻关系存续期间购买的，并以双方的名义签订了商品房预售合同，由于是期房，双方协议离婚时尚未取得该房产权证，但购房款是安娜父母全额支付，房屋产权清晰，只需完善权属登记手续，因此两人在第一次协议离婚时对这套房屋进行处分，确认归安娜一人所有，王诚放弃权利。

实际上在本案中，已经是安娜

与丈夫的第二次婚姻了，两人在第一次离婚时签订了离婚协议，而王诚此次离婚的诉求内容实际上是主张第一次的离婚协议无效。

《最高人民法院关于适用〈婚姻法〉若干问题的解释（二）》中规定，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。

本案中，双方签订的离婚协议并不违反法律、行政法规的强制性规定，该协议对双方均有法律约束力。

因为在离婚协议中确定这套房屋归女方安娜一人所有，所以这套房屋应该属于安娜在复婚前的婚前个人财产。

如果女方在复婚后将自己所有的房产份额在此赠与丈夫的，应当有明确的意思表示，而且赠与行为必须是积极主动的作为，而非不作为。

相关部门根据预售合同颁发产权证，不论双方是否复婚，该房屋产权都会被登记在双方名下，这是预售合同延续履行的结果，双方都是被动的接受者。

如果王诚没有证据证明安娜有积极主动的赠与行为，就算双方复婚后取得的房屋产权登记在双方名下，但这套房屋仍然属于安娜的婚前个人财产，不因复婚而转化为夫妻共同财产。

虽然当初安娜没有听取父母的建议执意要跟王诚结婚，导致现在面对这样的局面，但法律最终还是会给安娜一个公平、公正的结果。

我们也希望青年男女在婚恋关系中不要感情用事，有时候的确该多听听父母和亲朋好友的意见，再作出自己的判断。

如果购房时夫妻双方在购买款及贷款上出资不均等，办理产证时如两人的名字都需要写上的，还可以通过约定产权比例，签订财产协议等方式来明确夫妻双方的产权份额，以避免后续因为约定不清而产生矛盾纠纷。

（孙鸣民为上海市申房律师事务所执行主任 法律咨询热线：021-63546661）

借债缠身且无银行账户 胜诉案件如何落袋为安

□上海瀛东律师事务所
王履冰 戚心炜

近年来，为破解“执行难”问题，最高人民法院出台了多项司法解释，从加强执行信息化建设、对消极执行、选择性执行等行为“零容忍”、深入执行改革等多方面入手，基本解决了“执行难”问题。

虽然执行环境不断在改善，但法律终究无法面面俱到，任何一点细节问题都可能成为执行进程的拦路虎，有资产却无法执行的问题屡见不鲜。笔者就代理了这样一起执行案件，通过灵活运用法律知识，最终帮助客户破解了“执行难”。

吊销营业执照 没有银行账户

2018 年 3 月，A 公司起诉 B

公司资产转让合同纠纷纠纷一案获得一审胜诉判决，随后 B 公司提起上诉。2018 年 10 月，该案二审维持原判。

当 A 公司向法院申请执行时，却发现 A 公司 10 年前因故被吊销营业执照（未注销），A 公司已无可用银行账户，但法院要求执行款项只能向申请执行人的银行账户付款。

面对此尴尬的境地，A 公司只得与 B 公司协商希望绕过这一问题。

A 公司随即向 B 公司发函期望进行执行协商，但 B 公司却回复称：B 公司在收到二审判决书前收到另一法院的《协助执行通知书》，内容大致为 19 年前，A 公司曾为某公司向银行借款进行担保，随后判决生效进入执行阶段，A 公司被列为被执行人，该笔债权历经

三次转让后最终被某资产管理公司整包买入。

因当年 A 公司资不抵债，该案终止执行长达 19 年，且执行金额远远大于 A 公司对 B 公司的债权。

2018 年 9 月，资产管理公司发现 A 公司对 B 公司享有债权，遂在一审判决未生效之际即向法院申请强制执行。

此刻，有两个难题同时摆在 A 公司面前，可能会让 A 公司历经近 4 年最终胜诉的诉讼案件，因无银行账户及 19 年前的一笔担保债务最终落得“为他人做嫁衣”的下场。

制定应对策略
化解两大难题

针对以上情况，作为 A 公司

的代理律师，我们立即代为查询了与 A 公司有关的全部司法文书以及调取全部诉讼资料，明确四方为核心的解决策略方向，并积极与资产管理公司开展协商：

（1）核查清楚有关 A 公司的债权包的具体情况；

（2）借本次协商机会，争取将 A 公司在该资产管理公司的全部旧债清理完毕；

（3）借机解决 A 公司没有公司账户用于执行的尴尬局面；

（4）以最低价格解决在外债权，并最大化 A 公司可得的执行款。

随后，我们将上述策略转化为具体行动：

首先，A 公司的实际控制人提供另一实际控制的 F 公司（无股权关联），代理律师以 F 公司的名义与资产管理公司取得联系，经过半

年多的沟通，F 公司终于与资产管理公司达成债权转让协议，以远低于 A 公司对 B 公司的债权为收购价格，由 F 公司以 650 万的价格收购资产管理公司对 A 公司总计超过亿元的全部债权；

其次，在债权转让手续完成后，F 公司以新债权人的身份替换资产管理公司的债权人身份，向法院申请对 A 公司的强制执行。

我们同时要求 B 公司协助执行，并要求法院直接将 B 公司的执行款划款至 F 公司账户。

最终，A 公司对 B 公司的债权于 3 个月内全部执行到位（包括迟延履行金和一审二审诉讼费）。

通过冷静灵活的应对，最终实施的以上方案不仅解决了 A 公司无账户可用的尴尬局面，更大的价值在于为 A 公司清理了上亿元的巨额遗留债务。