

离婚遭遇房产贬值 调解成功拿回出资

□北京盈科(上海)律师事务所 胡瑒

如何既能维护自身合理的经济利益，又能尽快了结婚姻，是考验离婚当事人和律师的一道难题。

在近几年房价逐步攀升的大背景下，离婚争议的焦点之一往往是房产分割。但在我的执业经历中，也曾遇到过因为房价贬值导致的“离婚难”。

最终我们通过我们的争取，通过调解拿回了出资。

“80后”夫妻 婚后矛盾不断

2012年初，一个年轻女孩柳小玉找到我，说自己正被一场想要逃离的婚姻所困扰。

同为“80后”的柳小玉和汪小城都是上海本地的年轻人，而且是青梅竹马的高中同学。据柳小玉说，汪小城在高中时就喜欢上了自己，但由于年纪尚小，她一直没有接受汪小城的追求。

一直到2010年，柳小玉才和痴心不改的汪小城确立了恋爱关系。由于两人早已熟识，因此正式谈恋爱后1年多，他们就于2011年7月办理了结婚登记，同年10月又办了一场盛大的婚礼。

然而结婚共同生活之后，两人发现婚姻围城里的情形和婚前设想的大不相同。天性活泼开朗的柳小玉发现自己与汪小城在生活习惯、理念和价值观等方面有诸多不合，双方常常为了一点小事而争吵，矛盾越积越多，吵得也越来越凶。

争议焦点 在于房产分配

越吵越伤心的柳小玉眼看两人的矛盾一时找不到解决办法，一气之下在12月就回了娘家，并且很快向汪小城提出了离婚的要求。

汪小城则认为，柳小玉当初答应和自己结婚，但婚后半年就提出离婚实在于草率。他还认定，柳小玉肯定是这段时间又认识了心仪的男士从而有了外遇，因此是婚姻中的过错一方。

为了孩子的事，双方家长也出面作了协调。汪小城的父母代表汪小城向柳小玉父母表示，如果女方坚持要离婚也可以，但汪小城和柳小玉在2010年8月买的那套房屋如何分配要由汪小城家说了算。

于是，两人离婚的争议焦点便转到了房产分配问题上。

男方要求 赔偿办酒损失

据柳小玉介绍，这套婚房是夫妻俩尚未办理结婚登记前就签约购买的，当时的总价是258万元，其中女方出资56万元，男方出资162万元，另30万元动用了汪小城一人的公积金贷款。

两人当初是恋人，因为是共同出资，买卖合同也是两人一起签订的，房屋的价格包含了全装全配，并于2011年8月交房。

因为2011年10月入住后，两人的感情很快就出现了问题，双方闹到要离婚的地步，所以就没有去办理正式的产权登记，在房地产交易中心的信息依然显示为“期房预告登记”。

对于这套房子，柳小玉的要求很简单，就是希望按照出资比例进行分割。

但是汪小城的父母对此有不同意见，他们认为因为限购政策的出台，导致小夫妻闹离婚的那段时间楼市低迷，这套全装修房价跌得很厉害，市值应该只有230万元了，女方应共同承担损失，所以女方58万元的出资目前只值40几万元了。

又因为结婚、离婚都是女方提出的，而且男方强烈怀疑女方有过错，且操办喜酒等过程造成了男方不小的损失，所以只同意返还25万元。

分析案情 要求合情合理

柳小玉当初买房的58万元出资也都是父母掏的钱，她的父母自然无法接受这个结果。可是，柳小玉离婚的意志又很坚决，在双方多次协商未成的情况下，柳小玉前来向我咨询，并委托我代理她的离婚诉讼。

我根据法律规定和实践经验告诉柳小玉，这套房子的分割取决于几个因素。

首先从性质上而言，虽然这套房产购买于婚前，但因为是共同出资并签约购买，而后又形成了婚姻关系，所以应该属于夫妻共同财产。

从物权法的角度来看，这处房产应属于共同共有，而不是按份共有，所以她完全可以主张一人一半，当然法院会根据结婚时间长短，双方具体出资额作出调整。

其次，房屋在分割时的市场价，如果有贬值确实是需要共同承担的，但价格并非任何一方说了算。在分割时，可以采取互相竞价的方式，由出价高者得到房产，同时给对方相应的补偿，此外也可以委托专业的鉴定部门评估确定价值。

至于汪小城要求柳小玉承担过错赔偿，或者要求承担结婚花销的损失，从证据和法律上看都肯定是不能成立的。

诉前接触 对方态度强硬

根据我的分析，这起离婚纠纷



资料图片

如果通过诉讼解决，柳小玉要拿回自己的出资额几乎是没有任何问题的。

但柳小玉告诉我，她已经对这段婚姻没有任何留恋，因此除了拿回自己父母当初付出的钱，她并无过高的要求，只希望能尽快了结此事。

对此我表示，会尽量争取与对方以庭前和解或诉中调解的方式来解决。

在正式接受委托后，我很快与汪小城的律师取得了联系，双方进行了面谈。虽然对方也是专业的资深离婚律师，但可能因为立场不同，这位律师在无法出示证据的情况下，坚称柳小玉有外遇应承担精神赔偿，说汪小城家能返还的房款不超过30万元。

首轮诉讼 男方不愿离婚

因为双方差距较大，我代表柳小玉于2012年2月向法院提出诉讼。

开庭时，汪小城一反常态，表示双方感情基础好，婚后生活需要磨合，不同意离婚。法官试图进行的调解离婚也未能成功，虽然知道对方是想从时间上拖延来逼迫我们做出经济上的让步，但柳小玉觉得和预期差距实在太太大，最终没有妥协。2012年3月，法院第一次审理后做出不予离婚的判决。

突收传票 原是男方起诉

根据法律的规定，柳小玉在这

次判决生效六个月后可以再次起诉离婚，这样一来下一次诉讼大概要到9月份。

不曾想，2012年8月，柳小玉正跟我协商再次起诉的事宜，却意外收到了法院的传票，原来汪小城也有些等不及了，居然主动向法院起诉离婚。

这对希望尽快离婚的柳小玉来说当然是个好消息，因为双方就离婚的意见一致，起码婚是可以离成了，这次诉讼的焦点就只剩下如何对婚房进行分割了。

未办产证 成为博弈筹码

法院这一次审理时，双方对房屋的分割补偿方案分歧依然很大。汪小城和他的代理人依然在房价下跌和柳小玉有婚外情这两个问题上纠缠不休。而法官提出，考虑到房屋依然处于预告登记状态，尚没有取得产证登记，依法不能处理，要求双方先去办理产证，而办产证的税费7万元左右先由双方共同承担。待产证办出后，再择日开庭再审。

庭审结束后，我细细分析了双方的意愿和局势。

汪小城那边愿意支付的补偿款在逐渐上涨，但让步幅度很小，如何给汪小城施加压力，快速达到我方预期的拿回出资额这个目标呢？

应该说，汪小城最在乎的是拿到这套主要由他家出资的房屋，如果真如法官所言不办理产证将无法处理房产只能先处理离婚，岂不是能给汪小城最大的压力？一旦我们

办理了产证，双方又无法对补偿款达成一致意见，势必进入调查取证、房价评估、庭审辩论、判决执行等漫长的诉讼程序，而柳小玉的诉讼目的很简单，拿回父母当初的出资款，并尽快解决此事。通过我和柳小玉的沟通，我们最终决定，在补偿方案无法确定的情况下，不同意先共同办理产证了。

达成调解 拿回全部出资

虽然我们没有按照法官的建议去共同办理产证，但可能是因为法官也觉得我们仅要求拿回出资额的要求甚为合理，因此法官并没有责怪我们，而是积极地与对方协调，前后又组织了两次开庭。

因为对方律师的坚持，法院还曾出具了调查令给对方，让对方去调查柳小玉是否曾有跟他人的开房记录。

可能是因为调查无果，以及考虑到房屋没有产证无法分割过户的风险，在经过半年拉锯，法院已准备将案件从简易程序转入普通程序之际，汪小城家做出了实质性的让步，同意一次性给到柳小玉58万元房屋的折价款。

法官为了在达成调解当日就出具生效调解书，也不再坚持先办产证后分割的通常做法，只是在调解书中以“房屋权益”代替了通常的“房屋产权”这个概念，将这套房屋的分割事项在这份调解书中写得明明白白。

结婚短短半年，离婚耗时一年，虽然最终案结事了，但对年轻人而言结婚需谨慎恐怕还是应该谨记的。

(文中当事人均为化名)