

为了买房 夫妻分分合合 弄假成真 诉讼保住房产

□上海市申中律师事务所 杨巧生

前些年为了规避房屋限购，“假离婚”成了少数人的“应对之策”。殊不知，办了离婚手续就是真离婚，不少人弄假成真，最后悔之晚矣。

随着限购政策的升级，如今上海已经明确，“夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起三年内购买商品住房的，其拥有住房套数按照离异前家庭总套数计算”，堵上了“假离婚”就能购房的漏洞。

在这起案件中，我的当事人就为了购学区房而多次“假离婚”，最后不但真的失去了婚姻，还差一点失去了房产。

购学区房 夫妻三次离婚

我故事的男主人公是蒋先生，30 来岁，长得阳光帅气，是一家外资企业的部门经理，可谓事业有成。他的妻子刘女士长得美丽动人，小夫妻俩看上去很是般配。

他们结婚后生了一个儿子，眼看孩子马上要上小学了，夫妻俩开始为儿子上一个好学校发愁。

经中介介绍，他们看中了一套学区房。因为夫妻俩婚后已经购买了一套婚房，再买学区房属二套房，面临限购和首付提高等限制。但中介说，办法还是有的，可以先“假离婚”，房子归一方所有，另一方名下无房就可以购房了。

于是蒋先生与刘女士于 2015 年 4 月 13 日到某区民政局办理了协议离婚手续，协议书约定：“房屋归女方所有”。

尽管房屋归女方所有，但男方是该房屋的主贷人，尚有一大笔贷款未还清，不能作为首套购房，此次男方购房失败。

既然男方不能购房，何不让女方购房。于是在同年 4 月 16 日（离婚后 3 天）办理了复婚手续。同年 4 月 20 日（复婚后 4 天），他们再次协议离婚，约定：“房屋归男方所有”，让女方去购房。

然而天有不测风云，女方申请贷款时，银行征信系统显示女方信用不佳，被银行拒绝放贷，让女方购房也失败了。

经历了两次购房失败后，经中介指点，他们又决定让老人代为购房。

这次中介考虑得非常周密，力求万无一失，他们把老人购房的“接力贷”政策研究得相当透彻，“接力贷”不仅要求老人符合购房条件，子女也需要符合担保条件，包括子女作为担保人必须单身无贷款等。

为符合担保人条件，“假离婚”又成了必经的过程，其次还须还清银行的部分贷款。

于是，小夫妻在同年 5 月 5 日到民政局办理复婚手续，于同年 7 月 31 日又到民政局办理协议离婚手续。这次在协议书上一改房屋给一方的老套路，因为要让男方父亲出面购房，因此干脆写明“男方净身出户”。

凭这份协议书，男方于 8 月 1 日领取了民政部门的《无婚姻登记记录证明》，次日向贷款行出具《未婚声明》一份。

2015 年 8 月 17 日，蒋先生在银行为父亲购房作担保并签订了合

同，贷款合同签订后，他们如愿购得一套学区房，此后儿子顺利进入对口的学校读书。

哪想到，恶梦也从此开始。

弄假成真 女方欲占婚房

婚后生活日趋平淡之后，刘女士自恃丈夫收入颇丰，逐渐开始贪图享乐，此后更是辞去工作，在家做起了全职太太。

无忧无虑的生活，让她变得好逸恶劳，热衷于购物血拼，与人攀比。时间长了，老公给的钱不够花，她就偷偷向他人借钱。长此以往，借的钱越来越多，连本带利数额惊人，而蒋先生也越来越忍受不了妻子的挥霍无度，夫妻矛盾日益升级。

怎样才能还清欠款呢？刘女士动起了房子的脑筋。

当初购买的婚房，已从 170 多万元升值到 800 多万元，而且离婚协议清楚写着男方净身出户，这不明摆着房子是她复婚前的个人财产吗？

于是，刘小姐请了律师代理，打起了离婚后分割财产的官司，把蒋先生告上法庭。诉求是家庭所有财产归其所有，理由是男方出轨离婚，承诺“净身出户”，所有财产归女方。

2017 年 8 月，蒋先生收到法院的传票，犹如晴天霹雳，大吃一惊。离婚不仅意味着家庭解体，女方还要拿走房子、车子和存款，今后的日子怎么过啊？

最让人伤心的是，蒋先生的父母用一辈子的积蓄为儿子买了婚房，现在房子可能要归媳妇了，老人怎么也无法接受。

蒋先生的父母通过朋友介绍找到我，希望我帮他们代理这起离婚财产分割纠纷，说无论如何要保住房子。

当时我听了他们的叙述，认为女方让男方“净身出户”的法律依据不足，诉讼是有可能获胜的。

我安慰两位老人，不要太伤心，要振作精神，提供充分的事实证据材料，驳回对方的诉讼请求。事后我了解到，该套系争房屋是蒋先生结婚后，父母出资 100 余万元支付首付款购买的，另外 80 万元贷款由蒋先生每月还贷。女方购房时并未出资，但房产证上写了两人的名字。

净身出户
究竟是否有效

接受委托后我认为，离婚协议



资料图片

中“净身出户”的效力认定是关键问题之一。为此我查阅了相关法律法规及司法解释，最后得出结论，净身出户在《婚姻法》里没有依据。通过研究相关法律条文，我对胜诉有了底气。

那么，该如何说服法官“净身出户”非我方当事人的真实意思表示呢？接下来的任务就是全力举证，用事实证明这不是当事人的真实意思。

在诉讼中，我方从以下三个方面进行了举证：

首先，提供完整的三份离婚协议书，证明离婚是为了购买二套房。

原告仅向法院提供一份离婚协议书，隐瞒了另外两份离婚协议书。我方则向法院提供了完整的三份离婚协议书及相关证件，说明离婚是为了购买二套房。

原告将前两份离婚协议隐瞒，企图掩盖事实真相，目的是断章取义，想让法官相信蒋先生是因为出轨而净身出户的。

为证明第三份离婚协议的目的为购房，我方提供了被告在 2015 年 7 月 31 日的次日即 8 月 1 日向区民政局申请出具《无婚姻登记记录证明》，于 8 月 2 日向银行出具的《未婚声明》，于 8 月 17 日在银行办理贷款时办理的《个人购房借款合同/担保合同》等证据材料。这几份材料具有连贯性，能够证明被告说法的真实性。

其次，对于原告称被告出轨的指控，我方向法庭提供 2015 年 7 月底离婚后，夫妻俩一人一直在所在小区居住共同生活的证明，车辆使用进出证明及日常生活水电煤等账单付款的证明。

我们还提供了在这一年多时间里，夫妻俩带孩子前往泰国、印尼等地旅游的证据。以上材料能够证明离婚后夫妻关系仍正常，不存在所谓的出轨事实。

最后，我方还提供了购房的出资证明、还贷证明。

银行账单显示，购买婚房时，男方父母出资近百万元。是男方父母的大笔赠予才促成了购房。

另外，偿还银行贷款也是男方工资卡打款的。

通过这些证明，我方试图让法官有一个明显的感觉：为购房男方倾尽了全力。从情理上说，怎么可能让这套婚房全部判给贡献甚少的女方呢？

以上的全部证据材料真实可信，与购房学区房的事实相符。

法庭交锋 局面得以扭转

在诉讼之初，原告方明显占据优势，一是持有男方净身出户的书面证据材料；二是男方的确曾有出轨的行为；三是离婚约定小孩归原告抚养。

原告方凭借这些优势，法庭上理直气壮地要求家庭全部财产判归其所有。

我方首先向法院陈述曾三次到民政局的离婚详细经过，证明离婚确实是为购房，最后也购买到学区房。让法官相信被告的陈述是真实的。

其次是在我方举证阶段，向法院出示房屋产权证书、购房合同、贷款合同、借款抵押、担保合同。进一步证明我方购买房屋是真实可信的。

再次是提供离婚后夫妻俩仍在一起生活的证据材料，特别是夫妻微信聊天的记录及外出游玩、吃饭的照片等生活场景材料，以证明离婚前后小家庭生活并无大的变化，办离婚只是一个形式，并未对家庭生活产生实质性影响。

通过以上法庭陈述，初步驳斥了原告方所谓的男方出轨导致离婚的主张。

在此基础上，我方还申请房屋中介的工作人员出庭作证，证人曾先生证明他是我方购买学区房的中介，全程办理、操作购买学区房程

序，特别是协助办理了相关的房屋过户、提供贷款的证明材料等。证人的出庭作证与被告方提供的证据材料相吻合，更加证明我方的证据真实可信。

本案一开始是简易程序，开了二次庭后，由于案情复杂转为普通程序审理，而且每次开庭时间都很长，法庭气氛紧张激烈。

通过庭上的交锋，原告在我方的强烈攻势面前，不得不改变诉讼请求，称“法院如果不认可第三次协议中关于财产分割的效力，则因孩子随原告共同生活，原告应当多分财产，系争房屋、车辆、银行存款及公积金归原告所有，原告支付被告 30% 份额的折价款”。

至此，原告自己也不再坚持“净身出户”的主张，我方从根本上扭转了被动的局面。

法院判决
无须“净身出户”

该案历时八个月的苦战，终于迎来理想的判决结果。

一审法院判决登记在夫妻双方名下的房屋归被告蒋先生所有，蒋先生支付房屋折价款 305 万元给原告。车辆也归被告蒋先生所有，他须支付相应的折价款给原告。

对于这个判决结果，我方当事人非常满意。诉讼达到预期的目的，保住了房子。

至于财产分割的份额，从房屋的价款上来看法院并没有对半份，按常理讲，产权证上有名字的双方，原则上应是平分，而最终只给女方 40% 的折价款，并且包含照顾女方及抚养小孩等诸多因素。

我作为代理律师，完成了当事人交给我的任务，没有辜负当事人的期望。

回顾这个案子，虽然已经过去很久，但诉讼的八个月的场景仍历历在目。我的当事人虽然保住的房产，但他最终失去了婚姻，为此也付出了代价。