离婚双方都不想要房会怎么判

□上海日盈律师事务所 王丹丹

离婚诉讼不仅仅关系到婚姻关系的终结,还包含子 女抚养问题以及夫妻共同财产分割, 而房产往往占据了 财产分割中的最重要一环,双方当事人经常为了房产争 得头破血流。

由于房产通常无法从实体上进行分割,因此在争取 房产的时候会出现三种情况:第一种是夫妻双方都想要 房产并给予对方补偿; 第二种是一方想要房产, 一方想 要补偿; 第三种则是双方都不想要房产而希望获得补

那么对于这三种情况,尤其是双方都不想要房产的 情况,在诉讼中法院会如何处理呢?

双方都想要

如果夫妻双方都希望得到 房产所有权的话,根据《婚姻 家庭编解释 (一)》第76条第 1款第1项,"双方均主张房 屋所有权并同意竞价取得的, 应当准许"的规定,可以通过 竞价的方式, 谁出价高房屋就 归谁,然后按照竞价"成交" 的价款向对方支付补偿款。

一方要一方不要

如果一方要房,一方不要 房,双方能够确定房屋价格的 话,就按照确定的价格支付补 偿款,不能确定房屋价格的 话,则按照《婚姻家庭编解释 (一)》第76条第1款第2项 的规定办理,"一方主张房屋 所有权的,由评估机构按市场 价格对房屋作出评估,取得房 屋所有权的一方应当给予另一 方相应的补偿"。

双方都不要房产

除了上述两种情况之外, 实践中还存在第三种情况,就 是离婚双方都不想要房产,而 是希望由对方取得房产,并给 予自己相应的补偿。

对于离婚诉讼中夫妻双方 都不想要房产的情况,法院有 以下三种处理方式。

第一种是暂时不予处理, 这是司法实践中比较普遍的一 种方式。

如果双方均不同意对夫妻 共有的房屋进行价格鉴定,也 不同意对该房屋进行竞价和拍 卖,那么在双方当事人对房屋 的分割没有达成一致意见的情 况下,法院确实也不可能违背 当事人的意愿硬性分割当事人 的房产,因此法院一般会在判 决书中告知双方当事人, 可以 自行协商处理房产或者向法院

另行起诉分割房屋。 比如湖南省郴州市中级人 民法院就在一起案件的判决中 指出: "田某甲与袁某在夫妻 关系存续期间的共同财产涉案 住房一套,一审法院在审理本 案时理应对该房屋进行处理。 但由于田某甲与袁某均不同意 对该住房的价格进行鉴定,也 不同意对该住房进行竞价及拍 卖, 故一审法院无法对该住房 进行处理。但一审法院告知了 双方可以自行协商处理该住 房,也可以向法院另行起诉分 割该住房。故一审法院未对该 住房进行处理并无不当。田某 甲以涉案房屋为夫妻共同财 产,一审法院未处理该财产为 由进行上诉,本院不予支持。"

第二种是暂不分割所有 权, 只确定产权份额。

在双方当事人既不同意价 格鉴定也不同意对夫妻共有房 屋进行竞价的情况下,有的法 院会在案件事实相对简单明了 的情况下, 先确定双方当事人 对房屋享有的份额。

比如安徽省巢湖市人民法 院在一起案件的判决中认为, "原告张某某虽然对位于巢湖 市某小区某号的门面房有权分 割,但现在原告不要房屋,要 求被告按评估价 494100 元给 付其25万元,但被告徐某也 不要房屋,因此本院不应作出 被告徐某给付一半房屋价款给 原告、房屋强行归被告徐某的 判决,原告张某某系主张分割 的一方,经本院释明后,其仍 不要房屋, 故对原告要求被告 给付其25万元的主张,本院 不予支持", 法院判决原告张 某某对案涉门面房享有 50%的

第三种是直接以拍卖价格 来进行分割。

根据《婚姻家庭编解释 (一)》第76条第1款第3项, "双方均不主张房屋所有权 的,根据当事人的申请拍卖、 变卖房屋,就所得价款进行 分割",在双方都不想要房屋 的情况下, 当事人申请拍卖、 变卖房屋的, 法院可以拍卖、



变卖房屋并对所得价款进行分

拍卖变卖如何操作

那么,拍卖需要双方当事 人都申请吗? 从司法实践中来 看,这一申请不需要由双方共 同提出,一方申请即可。

但是,如果一方申请拍 卖、变卖房屋,另一方拒绝的 话, 法院是否会对涉案房屋进 行拍卖、变卖呢?

这在司法实践中也存在一 定争议,有的法院认为一方拒 绝就不应对涉案房屋进行拍 卖、变卖。

比加重庆市第一中级人民 法院在一起案件中认为,"双 方不同意竞价处置涉案房产, 且唐某甲又不同意拍卖以金钱 方式分割该房产,一审法院判 决认定唐某甲、曾某分别占有 该房产二分之一的份额符合法 律规定"。

有的法院则持相反意见, 广州市中级人民法院在一起案 件中认为, "双方当事人在协 议离婚时已经明确约定案涉房 产各占50%的产权份额,该 《离婚协议》系双方真实意思 表示且已在民政部门备案,应 为合法有效,双方均应遵照执 行。现双方已经离婚三年多, 双方不具有共同生活的基础, 且郭某自离婚后就搬离了案涉 房产, 郭某与樊某就该房产的 处分问题无法协商一致而成 讼。依照《民法典》第303 条、《婚姻家庭编解释(一)》

第76条第1款第3项的规定,

郭某要求对案涉房产进行析产 的主张有事实和法律依据,在 双方当事人均表明不同意购买 对方产权份额的前提下,一审 判决按拍卖、变卖的方式对案 涉房产所得价款进行平均分配 的处分并无不当,本院予以确 认。樊某上诉称一审适用法律 错误,侵害其合法权益等的意 见均不能成立,本院不予支

由此可见, 在双方当事人 已经离婚且对房产分割份额已 经明确的情况下,双方如果无 法对共有房产如何分割达成-致意见,即便一方拒绝拍卖房 产, 法院也可以直接按照法律 规定判决拍卖房产并分割价

除此之外, 法院也会考虑 避免当事人无法达成一致意见 而反复起诉的情况,直接判决

广州市番禺区人民法院就 在一起案件的判决中认为, "案涉房产,原、被告均不主 张所有权,原告申请拍卖房 产,为避免诉累,本院判令该 房产由法院进行拍卖, 就所得 价款进行分割。根据照顾子女 和女方的原则, 判令该房产拍 卖所得价款扣除房贷及其他相 关费用后,剩余部分由原告分 得 45%、被告分得 55%"。

那么拍卖、变卖房产是在 法院审理过程中进行, 还是在 审理结束作出判决后由执行庭 操作呢?

审理过程中就将房产进行拍卖

对此,我们律师团队检索 了大量案例,没有找到法院在

的判例,大多数法院包括上文中 提到支持拍卖方案的法院都是在 判决书中的"裁判结果"部分直 接判决房产由法院进行拍卖,拍 卖所得价款在扣除拍卖成本以及 偿还贷款后,由双方当事人按照 定份额进行分割。

其中,广州市番禺区人民法 院曾在某案"裁判理由"中明确 指出: "房产评估后,双方均不 主张房产归本方占有,如按评估 价格判归任何一方所有,且由该 占有方支付价款给对方,将增加 了付款方的困难,显失公平,而 司法拍卖可以公平公开公正地实 现房产折现,对双方并无不利。 任何一方均可在本判决生效后申 请本院将案涉房产拍卖, 先申请 人为申请执行人,对方则为被执 行人, 但申请人不得申请对对方 的其他财产采取执行措施,也不 应申请限制对方的高消费行为和 不应申请将对方列入失信被执行 人名单。'

由此可见, 审判庭在审理过 程中确实不负责帮助当事人将房 产进行拍卖, 在财产处理方面还 需要执行庭进行操作。

审判庭主要是负责案件事实 部分的审理,以及确定夫妻共同 财产的分割方案; 执行庭则负责 处理财产,委托拍卖机构对涉案 房产进行拍卖。

对于司法拍卖, 无论《拍卖 法》还是《最高人民法院关于人 民法院民事执行中拍卖、变卖财 产的规定》都对拍卖程序、机构 选择和拍卖监督等作了规定,以 保证司法拍卖的权威, 在流程上 都设置了繁琐的程序,需要专业 的执行庭进行操作。

吸收合并公告

经上海新长宁集团仙霞物业

遗失声明

遗失食品经营许可证正本,许可 证编号: JY23101010073195, 声

有限公司 (以下简称仙霞物业) 股东决定及上海新长宁集团天山 物业有限公司 (以下简称天山物 业) 股东决定, 仙霞物业吸收合 并天山物业。吸收合并后, 仙霞 物业存续, 仙霞物业注册资本由 500 万元增加到 718 85 万元、天 山物业注销, 天山物业注销后其

特此公告

上海新长宁集团仙霞物业有限公司 上海新长宁集团天山物业有限公司

重复使用,多次利用



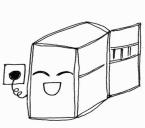
二减少量的废纸产生

优先购买绿色食品





6000~8000双一次性族子 元一株 20岁的大树



使用无氟冰箱 不会造成臭氧损耗

不买包装豪华又繁练 的食物或用品

边的包装 = E大浪费+严重污染