

拆迁分房 埋下纠纷隐患

罗小姐的遭遇，要从 2011 年的一场拆迁说起。

罗小姐继父的父亲，也就是她叫“爷爷”的老高家有一处宅基地遇到动迁，七个人分了 360 平方米的安置面积和 93 万元补偿款。当时才 23 岁的罗小姐也是安置对象之一，拿到了属于自己的 50 多平方米的安置份额。

而罗小姐的爷爷和父母经过商量，还决定把大部分安置面积留给罗小姐和弟弟小高，条件是罗小姐要承担四位老人的养老责任。

2015 年，罗小姐从国外留学归来，结识了相貌颇佳，看起来一表人才的曹先生，恋爱半年后就登记结婚。她没有料到，这段最初受到家人祝福的婚姻，会让她的“娘家财产”卷入多年的诉讼漩涡。

2016 年，此前拆迁获得的安置房终于建成，全家签订了《商品房购房人确认单》，明确将两套约 200 平方米的房子登记在罗小姐名下。爷爷还专门写了一份《承诺书》，自愿放弃产权，声明房子归孙女所有。

彼时的罗小姐认为，这是家人给自己的保障，没想到却在多年后引发了纠纷。

奶奶起诉 付出百万补偿

2020 年，罗小姐的生活接连遭遇打击。先是爷爷老高去世，没过多久，罗小姐的婚姻也走到了尽头。

其实，罗小姐在婚后就逐渐发现，丈夫不仅在学历、薪资方面对自己说了谎，竟然还隐瞒了婚前曾犯罪的情况。

结婚后，丈夫故态复萌，不但赌博酗酒，还对罗小姐进行精神控制，稍不如意就破口大骂，甚至曾对罗小姐的父母拳脚相加。

2020 年年底，经过多次协商无果，罗小姐下定决心起诉离婚，此后就陷入了诉讼的泥沼，但终究还是摆脱了这段婚姻。

2021 年，罗小姐的继父因车祸去世。

2022 年，罗小姐继父的母亲，平时她叫“奶奶”的丁老太到法院起诉，要求重新分割动迁利益，理由是自己的动迁安置份额未经同意就被赠给了罗小姐。

为了保住房子，罗小姐经过协商，向奶奶支付了 100 万元补偿才解决了这一纠纷。2024 年 1 月，罗小姐正式拿到了两套安置房的产权证。

此时，已经和罗小姐离婚的前夫曹某提起诉讼，给了她最沉重的一击。

由于老宅遭遇拆迁，罗小姐自己获得的安置份额加上家人的赠与，换来两套房产。

然而，因为一段不幸的婚姻，并且赠与发生在婚姻关系存续期间。已经离婚的前夫提起诉讼，提出罗小姐获赠的房产应该分他一半……

老宅拆迁 获赠两处房产 前夫起诉 分得134万元



AI 生图

前夫起诉 获分134万元

曹先生起诉的理由很简单：“这两套安置房是罗小姐在婚姻关系存续期间获得的赠与，属于夫妻共同财产，我要分！”

罗小姐彻底蒙了，她认为：

首先，属于自己的 50 多平方米的安置份额是婚前获得的，和前夫无关。

其次，爷爷和父母的赠与明明是给自己的，前夫没出一分力、没尽一点责，凭什么要求分割？

最后，部分安置面积是离婚后支付折价款从奶奶那里“买”来的，怎么就成了共同财产？

可一审法院的判决，让她欲哭无泪。法院审理后确认，三位亲人赠与的 100 多平方米的安置面积，发生在 2016 年，即罗小姐和前夫婚姻关系存续期间，且赠与文件并未明确“只归罗小姐个人”。根据法律规定，推定为对夫妻双方的赠与，属于共同财产。

法院最终判定，罗小姐需向前夫支付 134 万元折价款。

在一审落败的情况下，罗小姐通过朋友介绍找到我，委托我作为二审代理律师。我们在代理二审时，提出了几点关键抗辩：

首先是法律适用错误。我们认为，2016 年的赠与应适用当时的《婚姻法司法解释（三）》，获赠房产的产权登记在罗小姐个人名下，即视为对其个人的赠与。

其次，事实认定错误。所有赠与文件都只指向罗小姐，从未提及她的前夫曹先生。而且，当时曹先生已有殴打罗小姐父母的行为，罗小姐父母不可能将房产赠与夫妻双方。

最后是分割比例不公，违背公平原则。

然而，在二审中，对方律师指出，罗小姐在一审中的代理律师曾在一次远程审理时，表示“同意受赠房产各半分割”。当时罗小姐尚未参与庭审，事后也未注意到这一表态，但相关表述被记录在了庭审笔录之中，并获得确认。

虽然这是律师作为代理人的表态，但由于是代罗小姐做出的，罗小姐在签字确认了相关表态后，不得不承担法律后果。

我们虽然补充了很多证据，比一审时做了更细致充分的论述，并且在二审告负后又提出了再审申请，但最终没能启动再审。法院在判决中指出：“婚内受赠财产，未明确排除配偶的，即为夫妻共同财产”。

这场持续五年的诉讼，以罗小姐需要向前夫支付 134 万元告终。

律师解析

婚内获得赠与 属于夫妻共有

罗小姐的案例并不是个例，而是很多家庭的共性隐患。许多人在婚姻关系存续期间从家人处获赠或者继承财产，却从未意识到这属于夫妻共有财产。

结合这个案子，笔者给大家三个“避坑”建议：

首先，婚后如果从家人处获得赠与或者继承财产，最好明确“只归一方”，以确保自身的权益。

无论是父母生前给孩子房产、存款，还是去世后留下遗产，应当在赠与合同或者遗嘱中写明“仅赠与某某某（子女姓名）个人所有，与其配偶无关”或者“继承所得归某某某（子女姓名）个人所有，与其配偶无关”。

很多父母觉得“都是给自家孩子的，没必要多此一举”，但法律默认“婚内赠与等于夫妻共同财产”。

不明确仅归自己的子女所有，一旦子女离婚，财产就可能被分割。

其次，一旦引发纠纷和诉讼需谨慎应对，细节决定成败。

本案一审中，代理律师曾明确认可“各半分割”，直接导致分割比例无法更改。这就提醒大家：第一，遇到纠纷求助律师时，一定要多方比较、谨慎选择，找经验丰富、严谨细致的律师，尤其是涉及财产分割的案件；第二，庭审（包括微法庭、电话沟通）时，当事人尽量亲自到场，如果委托律师，需提前沟通关键诉求，避免律师误判；第三，面对法官的提问，尤其涉及一些关键问题，应当谨慎表态。如果自己拿不准，可以先咨询律师再进行回复。一旦轻率表态被记录在案，后续就会陷入不利的境地。

最后，婚前财产的“增值或者转化”，要留好证据。

罗小姐的婚前安置份额、离婚后支付折价款取得的面积，都被认定为个人财产。这说明：第一，婚前个人财产的转化（如拆迁安置、变卖房产后购房），要保留好拆迁协议、付款凭证等证据；第二，离婚后通过支付对价、继承取得的财产，虽然与离婚的前配偶无关，但需要提供转账记录、判决书等证明。

婚姻的本质是爱与责任，但财产安全是底线与保障。法律不会自动“共情”家人的真实意愿，只有提前做好法律规划，才能避免“辛苦半生的财产，被不相干的人分走”。