

## 为规避限购 办理“假离婚”

小婵和何礼经共同好友介绍相识，他们性格互补，互相欣赏，很快建立起稳定的感情关系。

小婵是上海人，家庭条件较好，性格真诚开朗；而何礼为人踏实可靠，凭自身努力考上了公务员。在亲友眼中，他们的婚姻称得上是一段佳话。

婚后，摆在两人面前的第一个现实问题就是买房。小婵婚前已在上海拥有一套房产，两人商议后决定婚后购买的房产登记在何礼一个人的名下。由于两人都是刚工作不久，积蓄十分有限，小婵的父亲替他们付了首付款。

结婚后的第五年，小婵计划出售自己婚前的房屋，为父母置换一套更适合养老的新房。

由于父母已经退休，小婵需要作为贷款人并登记为房屋产权人。然而，彼时上海已有严格的限购政策，即便婚房未登记在小婵名下，但因为是婚后购买，在性质上属于共同财产，她仍因此被认定为“名下有房”，不具备首套房购房资格。

此时，小婵在网上看到不少关于“假离婚规避限购”的“经验分享”。她将“假离婚”的想法告诉了何礼，两人反复商量后，决定先“假离婚”，待购房完成后复婚。

当时，小婵十分信赖何礼的为人，两人一起到民政局办理了离婚登记，《离婚协议》中只是简单约定“双方婚后无共同财产，无其他纠葛”。

随着离婚手续完成，婚后购买的房产成了何礼的个人财产，而小婵也顺利取得了购房资格。

## 赴国外工作 不愿再复婚

办了“假离婚”之后，并没有影响两人的夫妻生活模式。他们依旧共同居住和生活，与双方的家人也相处融洽。直到一年后，小婵被公司安排常驻欧洲工作，生活的轨迹开始发生变化。

起初，小婵频繁往返国内与国外之间，双方保持着密切联系。但突如其来的疫情打乱了原本的计划，小婵开始长期居住在国外，只能通过微信、电话与何礼沟通。随着时间的推移，她逐渐适应了当地的生活，有了新的朋友，也开始向往更加自由、独立的生活方式。

一年后，小婵提出不再复婚。何礼虽然多次和小婵沟通并试图挽回，但小婵态度坚决，何礼只得无奈地接受了现实。

既然“假离婚”变成了“真离

在现实生活中，人们对“假离婚”并不陌生。有人为了规避限购政策，有人为了节省购房的税费，认为只要感情不变、私下有约定，离婚手续不过是走个形式。

然而，法律无法识别主观意图，只认可客观事实。在婚姻关系中，最危险的不是感情生变，而是因为轻信而忽视了法律的边界……

# 丈夫擅自卖房 还“做低房价” 起诉查明真相 离婚获分房款



AI 生图

婚”，小婵便提出了分割婚后所购房产的要求。她表示，这套房子的首付款是她家出的，既然双方已决定各奔前程，应当尽早把房产问题解决。

然而，何礼却以对这段婚姻还有留恋为由，表示期待小婵回心转意，并回避分割房产的问题。考虑到对方的情绪，并且自己身在国外，小婵便暂时搁置了此事。

不久后，小婵打算回国，联系何礼并再次提及房产的事，此时何礼态度强硬地拒绝沟通，后来干脆“拉黑”了小婵，电话、微信全部无法联系。

这一刻，小婵意识到事态可能已经发生了变化，脱离了预想的轨道。

## 房产遭出售 起诉获房款

回国后，小婵第一时间找到我们，咨询如何在离婚后分割房产。

在详细了解了婚姻背景、购房出资情况及离婚协议内容后，我们判断这处房产存在被转移的风险，需要立即采取法律行动。

我们随即指导小婵以“离婚后财产纠纷”为案由准备起诉。

由于房屋登记在何礼一人名下，且小婵并不掌握房屋现状，我们第一时间向法院申请了诉前调查令，调取该房屋

的产调信息。

调查结果让小婵大吃一惊——原来，这处房产早在一年前就被何礼出售给第三方，并完成了过户登记，而小婵对此毫不知情。

更为棘手的是，我们发现房屋买卖合同中的成交价与市场价相比，被做低了近30%。这意味着，如果无法还原房屋的真实价格，直接以合同价格主张离婚后财产纠纷分割财产，小婵可能损失上百万元。

在此情况下，我们迅速调整诉讼策略，为小婵设计了“两步走”的诉讼方案：

第一步，通过起诉房屋所有权纠纷，将何礼与买下房屋的第三方一并列为被告，主张何礼构成“无权处分”，并要求第三方返还无权处分的房屋，在诉讼中厘清房屋的真实价格。

第二步，在真实房价被法院查明并确认后，再另行提起离婚后财产分割诉讼，要求按房屋的真实销售价格分割售房款。

基于房屋在婚后取得、属于夫妻共同财产这一事实，何礼无权擅自出售房屋，对此我们进行了充分的举证。

通过庭审调查，我们也确认了这处房产真实的市场价格，并最终帮助小婵分割了何礼实际取得的售房款。

(文中人物均为化名)

## “善意取得”房产 起诉也难追回

在婚姻关系中，夫妻一方即使擅自出售了共有的房屋，也可能因买家属于“善意取得”而无法追回房屋所有权。

根据《民法典》第三百一十一条的规定：无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依据前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求损害赔偿。

正如这个案例的情况，已经离婚的何礼将登记在其名下的房屋出售给不知情的买家，买家支付了相应的房款，很可能被认定为“善意取得”。

因为这处房产的产权登记显示是何礼的个人财产，买家购买房屋时，并不知道何礼与小婵之间“假离婚”的情况。

虽然双方商定在合同上“做低房价”，但买家实际按照市场价格支付了房款，并完成了房屋的过户登记，符合法律规定的“善意取得”的要件。

在这种情况下，法律为了保护交易的可预期性和稳定性，即便何礼无权处分夫妻共同财产，善意取得房产的买家仍旧可以获得房屋的所有权，小婵无权主张返还房屋，只能向何礼要求损害赔偿。

另外，这起案件中还涉及“假离婚”的情况。需要提醒的是，我国法律上并不承认“假离婚”，一旦签署离婚协议并完成离婚登记，婚姻关系即告解除，同时产生相应的法律效力。

假如离婚协议中没有明确约定财产的归属，那么还有机会主张存在离婚时未分割的财产，通过提起离婚后财产分割诉讼的方式进行再次分割。

如果“假离婚”时，在离婚协议中已经明确约定了财产归属于其中一方，那么在离婚后再想推翻这一约定的难度将非常大。

因此，“假离婚”的法律风险很大，对此必须有足够的认识。