

婚前个人按揭房离婚时归个人 婚后父母给子女购房非共同财产

婚姻法最新司法解释今起实施,最高法有关负责人详解疑

最高人民法院12日正式公布了《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》。这一将于13日施行的司法解释针对当今社会婚姻家庭纠纷中的主要问题为人民法院提供了裁判依据。民政部今年刚发布的报告显示,从近五年情况看,离婚人数逐年上升,年平均增幅为7%,2010年全国依法办理离婚手续的有267.8万对。逐渐攀升的离婚率也带来了不少问题。婚前贷款买的房婚后配偶有份儿吗?亲子关系诉讼中当事人拒绝鉴定怎么办?父母为子女结婚买的房,会成为儿媳或女婿的财产吗?……最高人民法院新闻发言人孙军工和最高人民法院民事审判第一庭庭长杜万华对这些问题做了详细解答。

焦点1 为何又出台一个司法解释?

2008年以来婚姻纠纷案件逐年上升,集中反映出的问题争议较大

问:这次关于婚姻法的司法解释已经是第三次了,为何在这个时候又出台一个司法解释?

答:2001年修订的婚姻法施行后,针对审判实践中遇到的法律适用疑难问题,最高人民法院于同年12月24日出台了关于婚姻法的司法解释(一),针对婚姻法修改后的一些程序性和审判实践中急需解决的问题作出解释,包括无效婚姻和可撤销婚姻的处理程序及法律依据、提出中止探视权的主体资格、子女抚养费、离婚损害赔偿等问题。

2003年12月25日,最高人民法院又出台了《解释(二)》,主要针对彩礼应否返还、夫妻债务处理、住房公积金及知识产权收益等款项的认定、军人的复员费及自主择业费的处理等问题,提供了具有可操作性的裁判依据。

2008年以来,全国法院一审受理婚姻家庭纠纷案件共计1286437件,2009年为1341029件,2010年为1374136件,呈逐年上升趋势。案件中相对集中反映出婚前贷款买房、夫妻之间赠与房产、亲子鉴定等争议较大的问题,亟须

进一步明确法律适用标准。为此,最高人民法院于2008年1月启动了关于婚姻法司法解释(三)的起草工作。

最高法于2010年11月15日至2010年12月15日公布了《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》的征求意见稿,引起社会各界的广泛关注和热烈讨论,共收到反馈意见9974条,书面来信181封。中国法学会婚姻法研究会等17家单位专门召开了有关研讨会,形成了书面修改意见。经过充分论证后,经审判委员会讨论通过了司法解释(三)。

焦点2 婚前按揭房为何如此定性?

离婚分割财产时将按揭房认定为一方的个人财产相对比较公平

问:这次司法解释中直接涉及房产的规定有好几条,按揭房屋纠纷该怎么处理?

答:离婚案件中,按揭房屋的分割是焦点问题之一。司法解释(三)首次明确了离婚案件中一方婚前贷款购买的不动产应归产权登记方所有。如果仅仅机械地按照房屋产权证书取得的时间作为划分按揭房屋属于婚前个人财产或婚后夫妻共同财产的标准,则可能出现对一方显失公平

的情况。根据司法解释(三)第十条的规定,一方在婚前已经通过银行贷款的方式向房地产公司支付了全部购房款,买卖房屋的合同义务已经履行完毕,即在婚前就取得了购房合同确认给购房者的全部债权,婚后获得房产的物权只是财产权利的自然转化,那么离婚分割财产时按揭房屋认定为一方的个人财产相对比较公平。对按揭房屋在婚后的增值,应考虑配偶一方参与还

贷的实际情况,对其作出公平合理的补偿。在将按揭房屋认定为一方所有的基础上,未还债务也应由其继续承担,这样处理不仅易于操作,也符合合同相对性原理。对于婚后参与还贷的一方来说,婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分,离婚时根据婚姻法第三十九条第一款规定的照顾子女和女方权益的原则,由产权登记一方对另一方进行补偿。

焦点3 父母买的房为何属于个人?

如果离婚时一概将房屋认定为夫妻共同财产,势必侵害出资购房父母的利益

问:父母出资购买的房产如何定性?

答:在实际生活中,父母出资为子女结婚购房往往倾注全部积蓄,一般也不会与子女签署书面协议,如果离婚时一概将房屋认定为夫妻共同财产,势必违背了父母为子女购房的初衷和意愿,实际上也

侵害了出资购房父母的利益。司法解释(三)第七条就明确了婚后一方父母出资为子女购买不动产,且产权登记在自己子女名下的,应认定为夫妻一方的个人财产。由双方父母出资购买不动产,产权登记在一方子女名下的,按照双方父母的出资份额按份共有,更

为符合实际情况。这样的规定在我国实际中,将产权登记主体与明确表示赠与一方联系起来,可以使父母出资购房真实意图的判断依据更为客观,便于司法认定及统一裁判尺度,也有利于均衡保护婚姻双方及其父母的权益。

焦点4 婚姻亲子关系如何辨真伪?

不同意做亲子鉴定将败诉,以登记有瑕疵为由主张撤销结婚登记的应走行政途径

问:很多时候确定当事人是否具有婚姻关系、亲子关系就决定了财产的分割,审判实践中怎么判定这些关系呢?

答:在处理有关亲子关系纠纷时,如果一方提供的证据能够形成合理的证据链条证明当事人之间可能存在或不存在亲子关系,另一方没有相反的证据又坚决不同意做亲

子鉴定的,人民法院可以按照相关法规规定请求否认亲子关系的亲子关系一方或者请求确认亲子关系一方的主张成立,而不配合法院进行亲子鉴定的一方要承担败诉的法律后果。司法解释(三)对此予以了确认。

现实生活中,常常有当事人以结婚登记程序中存在瑕疵为由申请宣告婚姻无效。

据新华社

》发布

最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(三)

(2011年7月4日最高人民法院审判委员会第1525次会议通过)

为正确审理婚姻家庭纠纷案件,根据《中华人民共和国婚姻法》、《中华人民共和国民事诉讼法》等相关法律规定,对人民法院适用婚姻法的有关问题作出如下解释:

第一条 当事人以婚姻法第十条规定以外的情形申请宣告婚姻无效的,人民法院应当判决驳回当事人的申请。
当事人以结婚登记程序存在瑕疵为由提起民事诉讼,主张撤销结婚登记的,告知其可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第二条 夫妻一方方向人民法院起诉请求确认亲子关系不存在,并已提供必要证据予以证明,另一方没有相反证据又拒绝做亲子鉴定的,人民法院可以推定请求确认亲子关系不存在一方的主张成立。
当事人一方起诉请求确认亲子关系,并提供必要证据予以证明,另一方没有相反证据又拒绝做亲子鉴定的,人民法院可以推定请求确认亲子关系一方的主张成立。

第三条 婚姻关系存续期间,父母双方或者一方拒不履行抚养子女义务,未成年或者不能独立生活的子女请求支付抚养费的,人民法院应予支持。

第四条 婚姻关系存续期间,夫妻一方请求分割共同财产的,人民法院不予支持,但有下列重大理由且不损害债权人利益的除外:
(一)一方有隐藏、转移、变卖、毁损、挥霍夫妻共同财产或者伪造夫妻共同债务等严重损害夫妻共同财产利益行为的;(二)一方负有法定扶养义务的人患重大疾病需要医治,另一方不同意支付相关医疗费用的。

第五条 夫妻一方个人财产在婚后产生的收益,除孳息和自然增值外,应认定为夫妻共同财产。

第六条 婚前或者婚姻关系存续期间,当事人约定将一方所有的房产赠与另一方,赠与方在赠与房产变更登记之前撤销赠与,另一方请求判令继续履行的,人民法院可以按照合同法第一百八十六条的规定处理。

第七条 婚后由一方父母出资为子女购买的不动产,产权登记在出资人子女名下的,可按照婚姻法第十八条第(三)项的规定,视为只对自己子女一方的赠与,该不动产应认定为夫妻一方的个人财产。
由双方父母出资购买的不动产,产权登记在一方子女名下的,该不动产可认定为双方按照各自父母的出资份额按份共有,但当事人另有约定的除外。

第八条 无民事行为能力人的配偶有虐待、遗弃等严重损害无民事行为能力一方的人身权利或者财产权益行为,其他有监护资格的人可以依照特别程序要求变更监护关系;变更后的监护人代理无民事行为能力一方提起离婚诉讼的,人民法院应予受理。

第九条 夫以妻擅自中止妊娠侵犯其生育权为由请求损害赔偿的,人民法院不予支持;夫妻双方因是否生育发生纠纷,致使感情确已破裂,一方请求离婚的,人民法院经调解无效,应依照婚姻法第三十二条第三款第(五)项的规定处理。

第十条 夫妻一方婚前签订不动产买卖合同,以个人财产支付首付款并在银行贷款,婚后用夫妻共同财产还贷,不动产登记于首付款支付方名下的,离婚时该不动产由双方协议处理。

依前款规定不能达成协议的,人民法院可以判决该不动产产权登记一方,尚未归还的贷款为产权登记一方的个人债务。双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分,离婚时应根据婚姻法第三十九条第一款规定的照顾子女和女方权益的原则,由产权登记一方对另一方进行补偿。

第十一条 一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋,第三人善意购买、支付合理对价并办理产权登记手续,另一方主张追回该房屋的,人民法院不予支持。
夫妻一方擅自处分共同所有的房屋造成另一方损失,离婚时另一方请求赔偿损失的,人民法院应予支持。

第十二条 婚姻关系存续期间,双方用夫妻共同财产出资购买以一方父母名义参加房改的房屋,产权登记在一方父母名下,离婚时另一方主张按照夫妻共同财产对该房屋进行分割的,人民法院不予支持。购买该房屋时的出资,可以作为债权处理。

第十三条 离婚时夫妻一方尚未退休、不符合领取养老保险金条件,另一方请求按照夫妻共同财产分割养老保险金的,人民法院不予支持;婚后以夫妻共同财产缴付养老保险费,离婚时一方主张将养老金账户中婚姻关系存续期间个人实际缴付部分作为夫妻共同财产分割的,人民法院应予支持。

第十四条 当事人达成的以登记离婚或者到人民法院协议离婚为条件的财产分割协议,如果双方协议离婚未成,一方在离婚诉讼中反悔的,人民法院应当认定该财产分割协议没有生效,并根据实际情况依法对夫妻共同财产进行分割。

第十五条 婚姻关系存续期间,夫妻一方作为继承人依法可以继承的遗产,在继承人之间尚未实际分割,起诉离婚时另一方请求分割的,人民法院应当告知当事人在继承人之间实际分割遗产后另行起诉。

第十六条 夫妻之间订立借款协议,以夫妻共同财产出借给一方从事个人经营活动或用于其他个人事务的,应视为双方约定处分夫妻共同财产的行为,离婚时可按照借款协议的约定处理。

第十七条 夫妻双方均有婚姻法第四十六条规定的过错情形,一方或者双方向对方提出离婚损害赔偿请求的,人民法院不予支持。

第十八条 离婚时,一方以尚有夫妻共同财产未处理为由向人民法院起诉请求分割的,经审查该财产确属离婚时未涉及的夫妻共同财产,人民法院应当依法予以分割。

第十九条 本解释施行后,最高人民法院此前作出的相关司法解释与本解释相抵触的,以本解释为准。

最高人民法院网

●司法解释未对解除婚外同居关系后财产如何处理作出规定

司法解释删去了此前征求意见稿中有关婚外同居关系解除后财产问题如何处理条款,对此,最高法有关负责人作出了解释——法院在处理此类案件时,将坚持以下原则:维护社会主义道德风尚;维护传统的善良风俗;维护社会主义条件下婚姻家庭制度的稳定;维护妇女儿童的合法权益;维护当事人在法律上的合法权益。但他强调,不同案件时,将坚持以下原则:维护社会主

最高人民法院昨日正式公布了《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》。这一将于13日施行的司法解释针对当今社会婚姻家庭纠纷中的主要问题为人民法院提供了裁判依据。



在婚姻家庭纠纷中,有很多让法律都会“头疼”的问题 漫画 沈明

以案说法

快报记者昨天采访了南京多家区级法院民庭的一线法官。这部司法解释(以下简称“新司解”)共有19个条文,涉及的内容十分丰富,重点包括六个方面。

□快报记者 马乐乐 项凤华

处理亲子关系纠纷,以后就简单了

案例:2009年南京一对夫妻上法庭打离婚官司,在法庭上丈夫声称,已经上小学的儿子并非自己亲生。他同时向法院提供一些照片和书信,意在证明妻子“在外有人”。在审理过程中,丈夫向法院提出亲子鉴定申请,但是妻子认为“这是对孩子的伤害”,坚决不同意鉴定。法院最终调解双方离婚,儿子由女方抚养,财产分割时略倾向于男方。

点评:“按照法律规定,亲子鉴定应当是在男女双方都自愿的前提下,如果一方不同意鉴定,那么鉴定将无法进行。这也是过去此类案件遇到的最大障碍。”一位法官解释说,在遇到类似案件时,如果一方不同意鉴定,那么案件的审理会比较头疼。虽然以往在实践中已经有法院在按照这个法规的精神操作,但实际上并无法律依据。

以上面案件为例,除了婚后第6个月生孩子之外,丈夫提供的诸多证据都不是直接证据,不能形成法律意义上的有效证据,因此在审理中往往不会被法院所采纳。但是法官在审理案件过程中,通过自己的种种观察,又能切身感受到丈夫所怀疑的真实性,因此只能尽量采取调解的方法来维护丈夫一方的权益,并最终在调解结果中有所体现。

“以后就比较简单了。”这位法官高兴地说,如果另一方不配合做鉴定,那么就可以视为对其不利,法院就可以来推定确认。需要指出的是,这么做的前提是,提出鉴定的一方提供的证据“能够形成合理的证据链条”,这可能包括已经私采的亲子鉴定、亲子鉴定报告以及其他明显可疑情况等,而不是不管什么情况都能提出鉴定申请。

婚后经营收益如何分割仍有争议

案例:南京人王某因在赌博时打架致人重伤被法院判刑。在他服刑期间,妻子将丈夫的公司运营得不错。王某出狱后仍然恶习不改,妻子提出离婚诉讼,主张获得王某公司的分红。法院审理后调解结案:双方离婚,王某付7万元赔偿金给妻子。

点评:夫妻一方的个人财产所产生的增值,仍归一方所有,如果在房产上还是比较好理解。比如丈夫在婚前以100万元购买了一套房子,离婚时这套房子价值200万元,那么由于房子归丈夫个人所有,那么增值部分自然也归丈夫所有。但是对于经营投资收益,却一直

有不同的声音存在。

办案法官说,上面所举的案例就是典型案例。从情理上看,妻子为丈夫的公司作出了很大贡献,她的主张不无道理。但是由于没有法律规定,法院不能那么判。最后通过艰难的调解,王某自愿给付妻子7万元,尽管这与

妻子所主张的数额仍然有很大的差距。

“在此前的征求意见稿里,曾有人提出‘另一方对孳息或增值收益有贡献的,可以认定为夫妻共同财产’的规定。但是从法律角度来说很难,什么叫贡献?这在审判中很难把握。”法官说。

老人为已婚子女买房,心里有底了

案例:一对年轻人相识后才4个月就匆忙结婚。婚后男方父母凑了40万元交给儿子,在南京某小区买了一套房子,接着儿子又以自己的名义办理了贷款,办证时也落在他自己的名下。但这对夫妻很快因为性格不合闹离婚。妻子认为房子应当共同分割。法院审理后认为,40万元是男方父亲赠与给男方的财产,应当视为夫妻共同财产,据此判决平均分割这套房产。

点评:由于年轻人面对高昂的房价,大多难以承受,现实中父母出资买房的比比皆是,而类似于以上的案例在南京各家法院屡见不鲜。南京一家区法院的院长曾经告诉记者,由于这类案件中大多有老人付出的毕生积蓄,在看到金钱“打水漂”后,老人情绪往往非常激动,不少案件矛盾极大,常常要闹到上访,作为法院也感到头疼。“父母给钱给子女买房,更

多地能够体现中国人特有的亲情行为,但遭遇法律后,会有意想不到的结果。”一位法官说,目前很多离婚案件中都有类似的情况,而由此衍生出来的典型借口就是:借款。她解释说,当双方闹起纠纷后,出钱的父母一方发现苗头不对,马上让儿子打一张借条,只推说那笔钱是向父母借来用于买房的,并将借条提供给法院。“实际上,这些都是律师的点子,现

实中有几个父母会让子女打借条啊?”法官说,由于借条的出现,官司会变得复杂,房产分割会演化成债务纠纷,后面的官司进程就比较复杂,对于当事人来说充满变数。

而这条法律的出现,将从思想上解放那些揣揣不安的老人,当他们把钱交给子女的时候,子女也可以要求,把自己列为房子的共有产权人;如果离婚,女方无力租房和买房,可要求法院根据婚姻法关于夫妻有相互扶助义务的规定,要求男方给适当的住房补贴;如果女方是带孩子方,还可以以孩子的名义,要求男方给孩子提供住房,这意味着女方可以和孩子继续住在房子里面;离婚时,如果一方生活困难,另一方应从其住房等个人财产中给予适当帮助,具体办法由双方协议;协议不成时,由人民法院判决;何况,婚姻存续期间,夫妻共同还贷的部分,女方可以主张一部分,比如一对夫妻5年里共同还贷20万,离婚时妻子除了拿到10万外,还可以拿到这20万所对应的那部分房屋面积增值的一半左右。

婚前按揭房归属重点看合同

案例:张先生在结婚前花50万元首付,又贷款60万元买下一套房产,很快就结婚了。婚后,他才去房产局办理了房产证。在婚后的还贷中,两人共同还贷。由于诸多矛盾,两人婚后第三年开始闹离婚,并最终走上法庭。

法院审理这套房产时,发现房产证取得时间是在婚后,因此这套房子被认定为婚后财产,为此法院判决双方平均分割这套房产。

点评:“我们也知道不符合情理,但是没办法,法律在那里,只能这样判。”一位法官无奈地说。此前一直有专家指出,如果仅仅机械地按照房产证取得的时间作为划分按揭房屋属于婚前个人财产或婚后夫妻共同财产的标准,则可能出现对一方显失公平的情况。

而如果按照新的规定,张先生将能够合法捍卫本该属于自己的财产。法官解释说,当初这套房子价值110万元,假设现在市值为220万元,还剩余40万元贷款未偿还,那么张先生原本可以获得的数额是(220-40)/2=90万元,女方也可以得到90万元。

而根据新法,假设双方均还贷,那么女方可能获得贷款增值部分的收益。这样张先生可获得140万元,女方可以得到40万元。

一方偷卖房子,另一方可索赔

案例:李女士将丈夫起诉到法院说,丈夫背着自己偷偷把房子过户给了其他人。原来,丈夫早先做生意在外欠了很多债务,无奈之下只好打算卖房还债,他背着妻子偷偷伪造了她的签名,又找中介介手,新房主很快就上门了。

法院审理后认为,丈夫擅自变卖夫妻共同财产,属于无效行为,判决买卖合同无效,房产重新过户到夫妻名下。

点评:“偷偷卖掉房子也是法院经常遇到的案件,虽然原先的判决方法可以保护婚姻中受害的一方,但是却与《物权法》有抵触的地方。”一位法官说,按照《物权法》的规定,买房人如果在并不知情的情况下买下这套房子,那么权利也应该受到保护,这样的判决对买房人不公平。“如果按照现在的新规定,那么李女士将无法要求买卖合同

同无效,但是她可以在离婚时向丈夫主张索赔。这样的新规定,可以说是理顺了法律精神。”
不过,法官指出,新法中也明确提到买房人必须是“善意购买、支付合理对价”。“现实中类似案例里,不少买房人并不是善意的,有的是与卖房人串通,有的甚至是丈夫偷偷将房子过户给小三的情况,这样的非法转移是得不到法律保护的。”
邱鸷凤认为,这次的法律是不分性别的。要维持婚姻的稳定性仅靠法律保护是不够的,比如女性指望分男性一半家产来阻止出轨或者是离婚,是不可能的。不过,对于无过错的一方,法律其实也是有保护的,比如,老公在外面养“小三”,或者是对妻子实施家庭暴力,无过错方有权请求损害赔偿;如果老公把财产偷偷拿出赠送给“小三”,妻子可以向法院要求全部返还,“小三”若以赠与为由要求法院支持,法庭是不会支持这种无理要求的。