

# 未交付就离婚，一套房引出三场官司

■ 本期出马律师 江苏东恒律师事务所 仲剑辉

尽管《婚姻法》司法解释三对于婚前、婚后的房产有了非常详细的叙述，但无奈房产是夫妻财产的重头戏，离婚后房产仍是双方争夺的重点。

下面的离婚案例中，为了一套未到手的房子，甚至引出了三场官司。

文/现代快报记者 周彤



漫画 俞晓翔

案例

## 男方变卦伪造证明，引出连环诉讼

2012年3月，杨先生和郑女士共同购买了一套120平方米的期房，购买人写了夫妻俩的名字。房屋总价87万元，首付款是杨先生的父亲出的，剩下的房款杨先生夫妇分两次付清。可还没等到房子交付，同年8月夫妻二人就因感情不和离婚了。协商之下，杨先生同意将该房产转入郑女士名下，并按照离婚协议内容，随即要求房地产公司注销原网签合同，将购买人变更为郑女士。

杨父得知儿子离婚时将房产给了儿媳后勃然大怒，认为房子虽然写的是儿子儿

媳的名字，可是首付款却是他付的。由于房屋注销需要公示一个月，在公示期快结束时，杨先生父子找到开发商，表示房屋首付款是由杨父出的，并伪造了一份郑女士的“说明”，要求房地产公司将该房的房屋产权变更到杨父名下。开发商据此重新网签了房屋买卖合同，将该房产权人变更为杨父。

当郑女士得知消息时，该房的产权人已然是杨父。她随即拿着离婚协议书要求开发商将这套房重新归于自己的名下，并表示自己从未出具过任何关于房屋产权的

“说明”。而开发商认为，杨老先生提供了证据，并且这套房已经在杨父名下，如果郑女士要求将房屋转移到自己的名下，必须征得杨父的同意或授权。

更名遭拒后，郑女士愤而将开发商告上法院，起诉开发商“一房二卖”，要求开发商承担双倍赔偿责任。开发商无奈之下，向法院提起撤销权之诉，要求撤销其与杨父的合同。同时，杨老先生也向法院提起诉讼，要求撤销该房屋对杨先生和郑女士的赠与。

分析

仲剑辉表示，离婚中最常见的就是房产纠纷，不过像这样一套房引出三场诉讼的却不多。

## 开发商“一房二卖”说不成立

首先，郑女士起诉开发商“一房二卖”。一房二卖是指卖人先后或同时以两个买卖合同，将同一特定的房屋出卖给两个不同的买受人，又称房屋的二重买卖。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第八条有明确规定，具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承

担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：(一)商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；(二)商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

仲剑辉分析说，据这个案例来看，虽然开发商就一套房屋与两个买受主体签订了买卖合同，具有一房二卖的表象，但并不具备一房二卖的条件。原因在于，开发商本已按杨先生和郑女士的协议约定，将该房屋

购买人变更为郑女士，但因杨氏父子的欺诈行为而将该房屋签在了杨父名下，这就该一套房的归属认识产生了偏差，而无一房二卖的意思表示。其次，房地产公司在与杨老先生签订合同时，完全是按照前面注销掉的合同的权利义务来约定，只是变更了买受人，且对于房款未再另行主张，即只收了一套房钱，没有二卖的行为。

因此，郑女士提出的一房二卖的双倍赔偿不成立。

## 依伪造证据订立的合同可撤销

第二，开发商提起合同撤销权之诉。根据《合同法》第五十四条规定：下列合同，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销：(一)因重大误解订立的；(二)在订立合同时显失公平的。一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思

的情况下订立的合同，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。

杨先生和郑女士购买房屋后离婚，双方要求房地产公司按离婚协议注销原合同后，杨氏父子在郑女士补签合同之前虚构了郑女士同意转至杨父名下的说明，从而

将该房产权人变更为杨父。因此，房地产公司与杨父补订了新的房屋买卖合同。杨氏父子虚构事实、伪造虚假说明，使房地产公司陷入错误的认识，在违背真实意愿的情况下与被告订立了房屋买卖合同。因此，该合同可撤销。

## 杨父“赠与”说也不成立

第三，杨父要求撤销该房屋对杨先生和郑女士夫妻的赠与。仲剑辉认为，该诉求并不能成立。该房屋的买受人为杨先生和郑女士，是他们在婚内所购买的房屋。杨老先生虽支付了首付款，但后续还款均为杨先生和郑女士夫妇，应为夫妻共同财产。第

二，《婚姻法》司法解释三第七条规定：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。但此案中这套房屋并非是杨父一人出资购买，也并未登记在

男方杨先生一人名下，所以不能视为对男方的赠与。由此，杨父所付的首付款应认定为其向杨先生和郑女士的借款。因此，杨父向法院提起撤销赠与的请求没有法律依据。

综上，该房屋应为女方郑女士所有。

你问我答

### 小情侣买房最好分清你我

小情侣陈先生和刘小姐115万买了一套房。其中，陈先生出资25万，刘小姐出资10万，陈的父母出资30万。剩下50万均以刘小姐的名义贷款，因此房产证上写的是刘小姐的名字。后二人不等结婚就不欢而散。陈先生认为自己及家人首付出钱较多，因此房子应该属于自己。而刘小姐则坚持房产证上是自己的名字，理应拥有产权。

律师解答：由于该房是陈先生和刘小姐于登记结婚前购买，而房产证上只有刘小姐的名字，依照《新婚姻法》第十八条规定，应当认为刘小姐是该房所有权人。但由于陈先生的父母在二人婚前购房首付中出资，根据该法律第二十二条规定：“当事人结婚前，父母为双方购置房屋出资的，该出

资应当认定为对自己子女的个人赠与，但父母明确表示赠与双方的除外。”因此，虽然陈先生无法取得该房的所有权，但是可提供自己及家人出资的缴款证据，将其首付中的55万全部要回。

若刘小姐愿意将其房屋所有权给予陈先生，刘小姐首付款出资的部分及以刘小姐名义贷款部分，应由陈先生予以返还，并按国家银行规定的同期存款利息标准予以补偿。

### 拆迁冻结知情与否都可退定

考虑到孩子上学，沈先生看中了城中一老小区的二手学区房，很快签订了购房协议，并付了3万块定金。而当沈先生与房主去房产局办理房屋过户手续时，被告知该房已被列入拆迁规划范围。沈先生以签

咨询热线：**84783687**

协议时房主并未告知房子要拆迁为由，要求拿回3万元定金。但房主表示自己长期在外地，拆迁之事并不知情，而且协议已签，不可退定。

律师解答：该房屋既然已划入拆迁范围，其房产一般处于冻结状态，无法交易。如果房主对拆迁之情而未告知沈先生，则该房主属于欺诈行为，根据《物权法》第九条和第十六条规定，双方当事人可以解除购房协议，并且沈先生可请求双倍定金返还。

若房主对拆迁确实不知情，则属于不可抗力范畴，根据《合同法》第一百一十七条，双方均不承担违约责任。但该房屋仍旧不能交易，应当解除合同，同时沈先生有权全额拿回定金。

解答人：江苏永衡昭辉律师事务所 王宏律师

主持人：现代快报记者 宋昱