



离婚时约好一半房产归儿子 期限到了父亲却想独占

哪些房产属夫妻共有,离婚时怎么分?听听法官咋说

□本报记者
王冠

案例

本属于儿子的房产 离异的父亲却想独占

市民姚建军(化名)与吴芳(化名)于2002年登记结婚,2003年生育儿子姚逸(化名)。2012年,吴芳与姚建军协议离婚。离婚协议约定:姚建军与吴芳夫妻共同所有的南岗区某处房屋所有权归姚建军及姚逸所有(姚建军与姚逸各占50%份额),姚逸年满18周岁时该房屋所有权归姚逸所有。男方一次性付女方现金15万元整,女方放弃该房屋所有权。

可姚逸年满18周岁后,姚建军以姚逸还小为由,拒绝将涉案房屋份额转让给儿子。2022年2月,姚逸向法院提起诉讼,请求依法判决被告姚建军将涉案房屋50%的份额转让给原告姚逸,并配合原告姚逸办理变更登记。

南岗区法院经审理认为,姚建军与吴芳签订的离婚协议合法有效,离婚协议中关于财产分割的条款对男女双方具有法律约束力,双方均应按照协议约定履行义务。原告姚逸请求涉案房屋归自己所有,符合协议约定,应当予以支持。

近日,南岗区法院依法判决:被告姚建军名下涉案房屋归原告姚逸所有,被告姚建军于判决生效之日起十日内协助原告姚逸将涉案房屋更名过户至原告姚逸名下。

南岗区法院法官郭玉儒表示,夫妻双方可以在离婚协议中约定将夫妻共同财产的一部分或全部归子女所有,离婚协议中约定夫妻共有房屋归子女所有的条款,为离婚协议中的财产分割条款,除非存在欺诈、胁迫等法定事由,否则任何一方均不得任意撤销。民事法律行为可以附期限,附生效期限的民事法律行为自期限届至时生效。

本案原告的母亲吴芳与被告姚建军,在离婚协议中约定二人共有案涉房屋离婚后由原告姚逸与被告姚建军共有,在原告姚逸18岁时归原告所有,现原告姚逸已满18周岁,已届至合同约定的生效期限,离婚协议中关于案涉房屋所有权的约定已生效,故按照协议约定,案涉姚逸房屋应归原告所有。

链接

夫妻共有房产应该如何界定?

据介绍,夫妻之间的房产主要涉及以下几种情形:

一、婚前贷款买房,婚后共同还贷

房子是婚前购买,一方出资,该出资为首付款,其余向银行贷款,房屋登记在出资方名下,婚后用夫妻共同财产偿还贷款。

司法实践中,应认定为个人财产,尚未偿还的贷款为出资一方的个人债务。夫妻共同还贷支付的款项以及房屋相对应的财产增值部分由双方平分;离婚时,对于房产分割的方式主要是持有房产的一方给予另一方相应价值的补偿。

二、婚前买房取得房屋产权或婚后取得房屋产权的情形

结婚前取得房屋产权的,房屋登记在自己名下,并还清个人贷款或是全款买房,房屋属于个人财产。结婚前已还清全部贷款,但婚后才取得房本的,房屋登记在自己名下的,仍认定为夫妻一方个人财产,另一方无权要求分割。

三、婚前买房,双方出资,房屋落在一方名下

如果是同居期间购房的,司法实践中可认定共同生活期间以结婚后共同使用为目的,作为共同共有处理。如果不是同居期间购房,就需要考虑购房背景、出资数额,以公平原则来综合考量。

四、婚前一人出资,房屋登记在对方名下

通常是出资方不具备购房条件,以对方名义购房,按照共同共有处理。如果没有特殊情况,多会视为以结婚为目的的赠与,按登记方个人财产处理。

五、婚后买房,一方以婚前个人财产出资,登记在出资方名下

不管是贷款买房还是全款购房,该房屋属于个人财产。需要注意的是,若是贷款买房,尚未偿还房贷部分及房屋增值部分属于夫妻共

同财产,为共同共有。这个与婚前买房只出首付款,婚后共同还贷情形是一致的。

六、婚后买房,一方以婚前个人财产出资,登记在双方名下或者对方名下

夫妻一方对其个人所有的财产,享有完全的所有权,可以自行实施处分行为,当然也可以赠与另一方,此时夫妻双方共同共有房屋所有权。

七、婚后买房,登记在未成年子女名下

婚后双方用共同财产买房,落户在未成年子女名下,一般视为未成年子女财产,由直接抚养未成年子女的一方暂时管理。

八、父母出资买房

《婚姻编司法解释》第29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个人的赠与,但父母明确表示赠与双方的除外。当事人结婚后,父母为双方购置房屋出资的,依照约定处理;没有约定或者约定不明确的,按照民法典第一千零六十二条第一款第四项规定的原则处理。

考虑到实践中的情形非常复杂,有借款的情形,也有赠与的情形;有只赠与一方的,也有愿意赠与双方的,如果当事人愿意通过事先协议的方式明确出资性质以及房屋产权归属,则能够最大限度减少纠纷的发生。若是彼此之间无约定或者约定不明的,则按照夫妻共同财产处理。

父母为子女买房是借贷还是赠与?

据法官介绍,登记为夫妻双方共有的房屋,应当作为夫妻共同财产分割。离婚时,房产的分割还需考虑购买房屋签订合同情况、购房款支付情况、税费支付情况等案件事实,比较双方对房屋来源的贡献大小及照顾女方的原则。即便是赠与,也不当然意味着各半分割,还是要充分考虑对购买房产的贡献大小,共同生活时间,并兼顾其他事实情况及照顾女方的权益。

在司法实践中,对父母为子女购房出资的性质是借贷还是赠与,各方可能存在争议。在此情况下,应当将法律关系的性质作为争议焦点进行审理,根据查明的案件事实,准确认定双方的法律关系是借贷还是赠与。

从目前现实状况来看,子女刚参加工作缺乏经济能力,无力独自负担买房费用,父母基于对子女的亲情,往往自愿出资为子女购置房屋。大多数父母出资的目的是要解决或改善子女的居住条件,希望让子女生活更加幸福,而不是日后要回这笔出资。因此,在父母一方主张为借款的情况下,应当由父母来承担证明责任。

法官说法

新晚报制图/田宇阳

新晚报 拍卖/公告
电话 13613600156

黑龙江友联拍卖有限责任公司接受委托,依法对1.松鹤新区行政办公区征用土地22078平方米(约为33.12亩)租赁权2.哈尔滨市衡山路78号(1-3层)商服进行公开拍卖。有意竞买者交纳保证金后携带身份证明办理登记。
拍卖时间:2022年10月22日10时
拍卖地点:中拍平台(https://paimai.caa123.org.cn/)
展示时间:即日起
展示地点:标的物所在地
咨询电话:18088776870

