



离婚房产分割争议 依法依规维护权益

□ 本报记者 王春
□ 本报通讯员 苗圃

现代社会,房产往往是家庭最重要的资产之一,也是夫妻离婚时财产分割中容易引发争议的部分。房屋分割之所以成为离婚纠纷的焦点,主要原因在于房屋价值巨大,往往占据夫妻财产的绝大部分,此外,房屋的出资方式、产权登记、婚姻存续期间等多种因素都会影响最终的分割结果。《法治日报》记者选取浙江省嘉兴市中级人民法院在审理离婚案件中涉及有关房屋分割的4起案例,通过以案释法,提醒公众在面临离婚房产分割时,如何更好维护自身合法权益。

婚前首付婚后共贷 离婚分割增值部分

姚某与陆某(男)于2020年登记结婚,婚后未生育子女。婚姻期间因生育问题产生矛盾,姚某起诉离婚并要求分割共同财产,其中涉及一套陆某婚前购置的房产。该房产由陆某购置于2018年,总价167万元,陆某婚前支付首付款50万余元,偿还贷款17万余元,婚后双方共同偿还贷款25万余元。诉讼中,双方确认该房产现值已增值至180万元,陆某坚称房产系个人财产,拒绝分割;姚某则主张婚姻期间共同还贷部分及相应增值应属共有。

嘉兴市南湖区人民法院经审理认为,案涉房产系陆某婚前个人购买且以个人财产支付首付,故该房屋归陆某所有,该房屋剩余贷款本息由陆某归还。该房屋现作价180万元,根据增值率公式,已偿还贷款及利息以及婚后还贷部分折算后,陆某应补偿姚某财产增值部分11万余元。

承办法官表示,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归登记一方,尚未归还的贷款为不动产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,离婚时应根据民法典第一千零八十七条第一款规定的原则,由不动产登记一方对另一方进行补偿。

法官提示,为减少矛盾纠纷,双方可在婚前或婚内通过书面签订《婚前财产协议》明确约定房产属于个人财产,不属于夫妻共同财产;登记方用独立账户管理婚前财产,婚前支付首付款,婚后用个人财产偿还贷款,避免与婚后收入混同;非登记方设立专用账户储存共同还贷资金,留存好共同还贷证据,争取最大增值补偿。

婚前共购明确份额 离婚分割依约而行

张某(女)和王某于2012年通过亲戚牵线确定恋爱关系,于2013年11月登记结婚,婚后育有一子。婚前,两人共同出资30余万元首付款,购买了某市区一套二手房(含车库一间)。该房产登记在张某、王某双方名下,产权证载明:按份共有,张某占有份额为30%,王某占有份额为70%。

因婚后家庭生活琐事及情感淡薄等原因,双方矛盾较大,张某搬到娘家居住,夫妻为分居状态。2024年3月,张某向法院诉请离婚,并要求按照房产份额依法分割房产。

嘉兴市海盐县人民法院经审理认为,张某和王某的夫妻感情确已破裂,准予离婚。登记在两人名



漫画/高岳

下的房屋及车库,产权证上载明张某占30%的产权份额,王某占70%的产权份额,此系张某和王某对案涉房产份额的约定,系按份共有,法院予以确认。考虑到两人分居后,该房屋一直由王某及婚生子居住使用,且从有利于生活稳定等角度考虑,该房产归王某所有。经司法评估,该房产价值为1205万元。综合以上情况,法院判决该房屋及车库归王某所有,王某于判决生效之日起一个月内给付张某该房产折价款3615万元。

承办法官表示,实践中,很多夫妻在婚后因感情变化而对财产归属产生争议,但因缺乏书面约定导致举证困难。夫妻双方婚前通过书面协议或产权登记明确房产出资比例和份额,这种做法体现了现代婚姻关系中的理性态度,也为日后可能出现的财产分割提供清晰依据。通过书面协议或产权登记明确出资比例和份额,也能让婚姻关系建立在更加坦诚、明晰的基础上。好的婚姻既需要感情的温度,也需要规则的守护。

婚前独购婚后加名 离婚分产综合酌定

俞某与周某(男)于2021年4月通过相亲相识,2022年2月登记结婚。婚后,周某将其婚前购买的房屋转移登记为俞某,周某共有。俞某、周某未生育子女。2023年7月,两人因家庭琐事产生纠纷,俞某向法院起诉,要求离婚并平均分配财产。双方均同意离婚,但对案涉房产分割产生了较大分歧。周某认为案涉房屋为婚前财产,且双方婚姻关系存续时间较短,表示愿意适当补偿俞某。

嘉兴市秀区人民法院经审理认为,俞某与周某因生活琐事矛盾较深,以致感情破裂,双方一致同意解除婚姻关系,予以准许。案涉房屋系周某婚前财产,周某于婚后为俞某“加名”系对个人财产的处分,该房屋现登记为共同共有,应作为夫妻共同财产予以分割。至于双方争议的房屋分割比例,应当综合考虑购房出资、婚姻存续时间、对家庭的贡献等因素确定。综合以上因素,考虑到购房款由周某所出,虽然双方婚姻存续时间较短,但俞某婚后也积极为家庭付出了劳动,法院酌定周某支付俞某房产10%比例的折价款21万元,剩余房屋贷款由周某负责偿还。

承办法官表示,夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产的约定,对双方具有法律约束力。婚姻关系存续期间,夫妻一方将个人所有的婚前财产变更为夫妻共同所有,该种给予行为一般是以建立、维持婚姻关系的长久稳定并期望共同享有房产利益为基础。离婚分割夫妻共同财产时,应当根据诚实信用原则妥善平衡双方利益。本案中,购房款为周某所出,双方结婚时间较短,但俞某婚后积极备孕也为家庭付出了劳动,因此,法院判决房屋归周某所有,并酌定补偿对方21万元,既保护了周某的财产权益,也肯定了俞某对家庭付出的价值。

笔借款购房及偿还贷款,因此,小田及其妻小孙也应当承担还款责任。

冯女士认可前述借款,并表明系其个人借款。田先生表示对借款不知情,借款未用于夫妻共同生活,因此与自己无关。且两人财务分离,自己没有还款的义务。小田及其妻小孙则认为,借款系母亲冯女士个人所借,两人不是借款人,也不清楚款项来源,不应偿还借款。

法院经审理认为,原告张先生提交了被告冯女



确定还款义务人,借款合意是关键

本案主审法官庭后表示,根据我国民法典第一千零六十四条规定,夫妻双方共同签名或者夫妻一方事后追认等共同意思表示所负的债务,以及夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义为家庭日常生活需要所负的债务,属于夫妻共同债务。夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义超出家庭日常生活需要所负的债务,不属于夫妻共同债务。如果债权人能够证明该债务用于夫妻共同生活、共同生产经营或者基于夫妻双方共同意思表示的除外。

无论是夫妻共同债务还是其他债务,是否应

父母全资赠与房产 个人财产无需分割

2018年12月,黄某(女)与陆某依法登记婚姻,婚后双方未生育子女。2025年因感情破裂,双方签署离婚协议办理离婚。在婚姻关系存续期间,黄某父亲以其女名义购入某市商品房一套。该房产交易过程中,黄某作为买受人与开发商签订《商品房预售合同》,其父通过银行转账支付首付款21万余元。此后,黄某父亲每月固定将当月按揭款汇入黄某账户用于还款,并通过银行转账备注明确注明“××小区房贷,仅赠与黄某”。在此期间,黄父还两次为黄某提前偿还本金共计78万余元。其间,陆某从未汇款至该还款账户。

离婚后,黄某在对上述房产办理过户时被告知,因该房产为婚姻存续期间购买,需要进行确权或陆某协助办理,经多次催告,陆某均未予配合。无奈之下,黄某向法院提起离婚后财产纠纷诉讼,请求确认案涉房产归其个人所有。

法规集市

民法典相关规定

- **第一千零六十五条** 男女双方可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或者部分各自所有、部分共同所有。约定应当采用书面形式。没有约定或者约定不明确的,适用本法第一千零六十二条、第一千零六十三条的规定。
夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产的约定,对双方具有法律约束力。
- **第一千零八十七条第一款** 离婚时,夫妻的共同财产由双方协议处理;协议不成的,由人民法院根据财产的具体情况,按照照顾子女、女方和无过错方权益的原则判决。

最高人民法院关于适用民法典婚姻家庭编相关解释

- **解释(一)第七十八条** 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归登记一方,尚未归还的贷款为不动产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,离婚时应根据民法典第一千零八十七条第一款规定的原则,由不动产登记一方对另一方进行补偿。
- **解释(二)第八条第一款** 婚姻存续期间,夫妻购置房屋由一方父母全额出资,如果赠与合同明确约定只赠与自己子女一方的,按照约定处理;没有约定或者约定不明确的,离婚分割夫妻共同财产时,人民法院可以判决该房屋归出资人子女一方所有,并综合考虑共同生活及孕育共同子女情况,离婚过错,对家庭的贡献大小以及离婚时房屋市场价格等因素,确定是否由获得房屋的一方对另一方予以补偿以及补偿的具体数额。

母亲借钱为儿子买房,欠款谁来还

□ 本报记者 张雪泓
□ 本报通讯员 张萌萌 陈樟聪

生活中,父母为减轻子女压力,出资为子女购房的情况较为普遍。如果父母一方向他人借款为成年子女购房,其配偶及成年子女是否应当承担还款责任呢?

近日,北京市东城区人民法院审理的一起民间借贷纠纷案中,母亲一方单方面出面借款为儿子买房。法院审理认为,该借款不构成夫妻共同债务,配偶不承担还款责任。成年子女不认可该借款,亦不同意还款,不承担还款责任。

冯女士与小田先生是夫妻,两人育有一子小田。为改善小田一家的居住状况,冯女士向张先生借款115万元用于给小田支付购房首付款及偿还贷款。冯女士以个人名义向张先生出具了借条,借款转账、出具借条等均由其一人操作。丈夫田先生对此不知情,也未在借条上以借款人名义签字。

因冯女士未能如约还款,多次索要无果后,张先生将冯女士和田先生以及儿子小田、儿媳小孙诉至法院,要求4人共同承担还款责任。

张先生认为,冯女士借款是为其与田先生之子小田购房,因此该借款属于夫妻共同债务,田先生应当承担还款责任。同时,小田一家实际使用了该

士向其出具的借条以及转账记录,冯女士亦认可其向张先生借款一事,故两人之间成立民间借贷法律关系。现被告冯女士未依约还款,原告张先生要求冯女士偿还本金及相关利息的诉讼请求,法院予以支持。

法院认为,冯女士以个人名义向张先生出具借条,田先生未在借条上以借款人名义签字,也未对借款进行事后追认。且案涉借款明显超出家庭日常生活所需开支,张先生亦未提供证据证明冯女士将借

款用于夫妻共同生活或共同经营。此外,田先生主张其与冯女士财务都是分离的。综上,法院认定该借款不属于夫妻共同债务,田先生不承担还款责任。

关于小田与其妻小孙是否应当承担还款责任,法院认为,张先生提供的证据不能证明其与小田及小孙达成借款合意,小田及小孙亦未认可该借款或同意偿还该借款,因此小田及小孙无需偿还该借款。据此,法院判决冯女士个人对张先生承担还款责任。目前判决已生效。

的必要支出,不构成夫妻共同债务。

在民间借贷纠纷案件中,经常出现借款人与实际用款人不一致的情况。本案中的实际用款人与借款人也存在不一致的情形。实际用款人是否应当承担还款责任,关键在于是否有向出借人借款或还款的意思表示。如果实际用款人与出借人之间并没有借款的意思表示或事后亦未追认同意还款,出借人要求实际用款人还款缺乏依据。如果实际用款人虽未直接与出借人达成借款的意思表示,但事后承诺还款,则实际用款人构成债务加入,出借人可以主张实际借款人承担还款责任。

直播恶意拉踩竞品 赔偿损失消除影响

□ 本报记者 章宁旦 邓君
□ 本报通讯员 胡敏怡

在直播带货成为主流营销模式的当下,市场竞争日益白热化。然而,部分商家为牟取竞争优势,不惜采用虚假宣传、商业诋毁等不正当手段,严重扰乱市场秩序。近日,广东省东莞市第一人民法院审结一起直播电商不正当竞争案,某西智能科技有限公司(以下简称某西公司)因在直播间恶意对比竞品、发表诋毁性言论,被判令赔偿35万元,并须连续30日发表声明消除影响。该案例为规范直播电商竞争秩序、护航市场健康发展提供了有力司法指引。

某芬电子科技有限公司(以下简称某芬公司)旗下的“高速吹风机”自2020年7月上市后,凭借过硬品质与优质服务,迅速在各大电商平台走红,积累了良好的市场口碑与品牌声誉。然而,同行业的某西公司推出同类产品后,竟在官方直播间“另辟蹊径”展开销售攻势。

据某芬公司指控,某西公司在直播过程中,将自家HC1款、HC3款吹风机与某芬公司SE款产品在价格、性能参数、售后服务等维度进行对比。直播人员多次发表“和那个什么芬能比吗?我比他高了太多”“某国货品牌399SE版本配置低,到手只有裸机,我们以更低价格提供更高配置”“他们卖得贵是因为钱都花在打广告上”等争议性言论。

更引人关注的是,直播间展示的对比表展板中,关于马达转速、风速、负离子浓度、恒温校准次数等核心参数的对比,不仅未采用统一测试标准,部分内容更与事实严重相悖。

某芬公司认为,上述行为已构成商业诋毁与虚假宣传,遂诉至法院,要求某西公司立即停止侵权,赔偿经济损失100万元及维权费用8万元,并在多平台刊登声明消除影响。

庭审中,某西公司辩称直播间言论和展板未明确指向某芬公司。但法院经细致审查发现,直播中提及的“某国货品牌399SE版本”“什么芬”,以及列举的马达转速、负离子浓度等核心性能参数,均与某芬公司热销产品的配置完全吻合,足以使消费者产生明确的指向性联想。

法院进一步指出,虽然双方产品在各自设定的检测条件下得出的参数均属真实,但将不同检测标准下的数据直接对比,进而得出优劣结论,显然有失公允。某西公司明知该对比方式的片面性,仍以误导消费者,已构成虚假宣传行为。此外,其传播与某芬公司产品实际参数、售后服务不符的误导性信息,诋毁竞争对手“广告费高昂”“打压同行”等无事实依据的言论,从而影响消费者选择,削弱竞争对手的竞争优势和商业声誉,构成商业诋毁行为。

综上,法院认定被告存在不正当竞争行为。鉴于某西公司已停止侵权行为,东莞市第一人民法院一审判决:某西公司赔偿某芬公司经济损失及合理维权费用共计35万元;自判决生效之日起10日内,须在其官方直播间连续30日发布声明,消除侵权行为造成的不良影响;同时驳回某芬公司其他诉讼请求。某西公司不服提出上诉,二审法院经审理后维持原判,目前该判决已正式生效。

法官说法

直播带货是当下市场最火热的营销模式,承办法官吴丹提醒,直播电商应树立合法经营理念,恪守法律规范底线,不得对产品进行虚假宣传或散布虚假信息,损害竞争对手商誉。

吴丹表示,依据反不正当竞争法第八条第一款之规定,经营者不得对其商品的性能、功能、销售状况等作虚假或者引人误解的商业宣传,欺骗、误导消费者。而《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国反不正当竞争法〉若干问题的解释》第十六条、第十七条规定则进一步明确,经营者在商业宣传过程中,提供不真实的商品相关信息,欺骗、误导相关公众的,应当认定为虚假的商业宣传,而引人误解的商业宣传则涵盖“对商品作片面的宣传或者对比”等4种法定情形。此外,根据反不正当竞争法第十一条规定,经营者不得编造、传播虚假信息或者误导性信息,损害竞争对手的商业信誉、商品声誉。

基于上述法律规定及司法解释,直播带货时,商家应当审慎规范销售话术的表达。商家在对产品进行评价时,应当遵循客观、公正的原则,严格避免使用主观贬损性、不当拉踩性、侮辱性词汇,以及其他容易导致受众产生误解的暗示性表述,从而有效防范在直播过程中因实施不正当竞争行为,而依法承担民事赔偿等相应法律责任。

签购房合同未过户 无权对抗强制执行

□ 本报记者 赵红旗
□ 本报通讯员 代文安 茹超峰

现款支付购房款,手持房屋买卖合同,但没有及时办理过户手续,所购房子不享有足以排除强制执行的民事权益。近日,河南省浉池县人民法院审理了这样一起案件。

2021年9月,张某与某房地产公司签订《商品房买卖合同》,足额支付了购房款。某房地产公司到房管部门将张某所购房屋备案登记在其名下。2022年9月,张某与李某签订《房屋买卖合同》,将所购房屋转卖给李某,李某向张某支付了大部分购房款。双方约定,剩余房款待交钥匙时付清。2024年5月,法院依据张某债权人王某的执行申请,裁定将案涉房屋查封。李某向浉池县人民法院提起执行异议,要求撤销执行裁定书并判决案涉房产为自己所有。

法院审理认为,本案的争议焦点为李某就案涉房产是否享有足以排除强制执行的民事权益。根据民法典相关规定,不动产权物的设立、变更、转让和消灭,经依法登记发生法律效力,未经登记不发生效力。本案中,某房地产公司和张某签订《商品房买卖合同》以及李某与张某签订的《房屋买卖合同》均合法有效,但是仅具有债权效力,不具有导致物权变动的法律效果。李某和张某均未办理不动产变更登记,未取得物权。现案涉房屋已被法院依据生效判决查封,李某不能基于与张某的《房屋买卖合同》对抗法院的生效判决,故李某就案涉房产不享有足以排除强制执行的民事权益。法院依法驳回了李某的诉讼请求。

法官说法

承办法官葛秋燕解释说,根据民法典第二百一十五条的规定,当事人之间订有设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者当事人另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。张某和某房地产公司《商品房买卖合同》、李某和李某签订的《房屋买卖合同》均是当事人真实意思表示,不违反法律、行政法规的强制性规定,不违反公序良俗,虽然均未办理物权登记,但合法有效。合同效力与物权效力存在本质区别。物权效力以登记为公示手段,直接决定物权归属。虽然李某和李某的买卖合同合法有效,但是未办理过户登记,因此房子并不属于李某所有。李某只能依据有效合同向李某主张违约责任,要求赔偿损失。