

读者问案

婚前一方购买房屋，婚后共同还贷——

离婚时房产如何分割

编辑同志：

我与丈夫感情不和，没法继续过下去，我到法院起诉，请求离婚。目前我们有一套房产，是我丈夫在结婚前付的首付，婚后我们一起还贷，至今房产证上只登记了我丈夫一人的名字。请问，离婚时这套房子如何分割？

黄女士

黄女士：

《婚姻法司法解释（三）》第十条规定：“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原则，由产权登记一方对另一方进行补偿。”根据你所描述的情况，你这套房子的分割应适用《婚姻法司法解释（三）》第十条的规定，这套房产虽然是婚后你们夫妻共同还贷的，但离婚时房屋只归属于购买房屋的一方，即你丈夫，你只能得到一定的补偿。

河北嘉园律师事务所律师 范晓霞

最高法院、司法部联合出台国家赔偿法律援助意见

紧急情况下 可先申请法律援助后补手续

为切实保障困难群众依法行使国家赔偿请求权，规范和促进人民法院办理国家赔偿案件的法律援助工作，近日，最高人民法院、司法部联合发布了《关于加强国家赔偿法律援助工作的意见》。

意见要求：积极推行援务公开，确保符合条件的困难群众及时获得国家赔偿的法律援助。人民法院应当在立案时履行书面告知义务。法律援助机构要畅通服务热线，拓宽申请渠道，方便公民寻求国家赔偿法律援助；要尽可能缩短申请审查时间，提高工作效率；对无罪被羁押的公民申请国家赔偿，经人民法院确认其无经济来源的，可以认定赔偿请求人符合经济困难标准；对申请事项具有法定紧急或者特殊情况的，可以先行给予法律援助，事后补办有关手续。

意见指出，人民法院要为法律援助人员代理国家赔偿法律援助案件提供便利，充分听取法律援助人员的意见，在相关法律文书中载明法律援助机构名称、法律援助人员姓名以及所属单位情况等。司法行政机关要综合多种方法，调动法律援助人员办理国家赔偿法律援助案件积极性，加大支持力度。人民法院和司法行政机关要加强工作协调，建立联席会议制度，确保相关工作衔接顺畅。

意见强调，要提升国家赔偿法律援助工作的质量和效果。法律援助机构要完善案件指派工作，合理确定承办机构和人员，有条件的地方推行点援制。承办法官和法律援助人员在办案过程中要注重做好解疑释惑工作，促进赔偿请求人服判息诉。司法行政机关和法律援助机构要完善办案质量监督机制，重点加强对重大疑难复杂案件办理的跟踪监督。人民法院发现法律援助人员有违法行为或者损害赔偿请求人利益的，要及时向法律援助机构通报有关情况，督促法律援助人员依法依规办理案件。周斌

广告、特别承诺等材料的留存，为日后可能发生的维权纠纷做好证据基础。

应当注意维权的及时性、正当性和合法性。维权的及时性有利于准确地说明情况，正确判断商品损坏程度与正常磨损的区别；对于在春节期间的各种展会、庙会上购买的商品，及时维权有利于明确责任人，防止经营者与展会举办者之间互相推诿责任的现象发生。在维权时，消费者还要注意控制自己的情绪，冷静、客观地看待问题，不提出过分诉求。法律要维护消费者的合法权益，也要维护生产者和经营者的合法权益。因此，建议消费者在维权时调整好心态，避免过激行为，与生产者、经营者一同打造一个公平、合理、文明、诚信的消费环境。

购买古玩艺术品亦可属于“为生活需要购买商品”之情形。随着人们生活水平的不断提升，消费者开始表现出多层次的消费需求。从日常生活中所必需的食品、衣服等满足基本生活需要、衣食住行的价值较低的消费层次，逐渐上升到价值较高的类似高档汽车消费、古玩消费等追求精神享受的消费层次。消费者维权纠纷类案件所涉商品的范围也越来越广泛，只要消费者购买的商品是为生活需要所购，其权益就可以适用消费者权益保护法来进行保护。文宗

最高法2014年1号司法解释关注涉农纠纷

土地承包纠纷 仲裁后仍可起诉

为妥善审理涉农纠纷,实现农村土地承包经营纠纷调解仲裁与诉讼的顺畅对接,依法保障农民合法权益,促进农业发展,维护农村社会稳定,1月24日,最高人民法院《关于审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律若干问题的解释》正式施行,这也是最高法2014年1号司法解释。

“农村土地承包经营纠纷调解仲裁是一种全新的仲裁模式。”最高法民一庭负责人在接受媒体采访时表示,统一裁判尺度,实现仲裁与诉讼衔接以及诉讼对仲裁的保障,是该司法解释要着重解决的问题。

不同于商事和劳动仲裁

农村土地承包经营纠纷调解仲裁不同于商事仲裁、劳动争议仲裁,不需要当事人事先达成仲裁协议,仲裁不是诉讼的前置程序,当事人可裁可诉。农村土地承包经营纠纷仲裁,任何一方当事人对仲裁裁决不服的,只要在收到裁决书之日起30日内起诉,即可使仲裁裁决书不发生法律效力。

司法解释规定,农村土地承包仲裁委员会根据农村土地承包经营纠纷调解仲裁法第18条规定,以超过申请仲裁的时效期间为由驳回申请后,当事人就同一纠纷提起诉讼的,人民法院应予受理。

该负责人说,这样规定主要考虑到农村土地承包纠纷中,仲裁非诉讼的前置程序,因此,仲裁时效与诉讼时效的计算应各自独立。诉讼请求是否超过诉讼时效期间,应由法院在受理后的实

体审理中作出认定。

民法通则规定,超过诉讼时效,当事人自愿履行的,不受诉讼时效限制。因此,在实践中,该类案件起诉到法院后,与审理其他民事案件一样,只有在对方当事人提出诉讼时效抗辩的情况下,法院才依法审查当事人的请求权是否超过诉讼时效期间。

“对于农村土地承包经营纠纷,仲裁与诉讼是两种互相独立的纠纷解决方式,诉讼不以仲裁为前提或基础,也不对仲裁作出评断。与其他普通民事案件一样,人民法院审查的内容是当事人的请求权是否超过诉讼时效期间,而不是审查仲裁委员会关于超过仲裁时效的认定是否合法,当然申请仲裁可以作为诉讼时效中断的事由。”该负责人说。

仲裁生效后起诉不受理

司法解释明确,仲裁裁决书或调解书生效后,当事人又向人民法院起诉的,不予受理。根据农村土地承包经营纠纷调解仲裁法第49条的规定,发生法律效力裁决书和调解书,具有强制执行效力。

该负责人说,具有强制执行力的裁决书和调解书,必然是对纠纷的一种终局性的裁判,按照一事不再理的基本原则,对同一纠纷,法院不应再予处理。从维护农村土地承包仲裁委员会的公信力和推动建立多元纠纷解决机制的角度考虑,亦不应再赋予当事人在仲裁裁决书或调解书生效后另诉的权利。从法律的具体规定看,农村土地承包经营纠纷调解仲裁法仅赋予当事人30天的

起诉期,并未规定当事人在收到裁决书30日后起诉的权利。

司法解释同时规定,当事人仅能就原纠纷起诉,而不能以撤销仲裁裁决为诉讼请求。

“根据农村土地承包经营纠纷调解仲裁法的设计,仲裁非诉讼的必经程序,诉讼与仲裁是并列的两种纠纷解决方式。当事人对农村土地承包仲裁委员会作出的裁决不服,自收到裁决书起30日内依法提起诉讼的,仲裁裁决不发生法律效力,不存在维持或撤销仲裁裁决的问题。故人民法院没有必要对仲裁裁决进行评断,而应就当事人之间实体权利义务关系作出判决。撤销仲裁裁决是一个重大的裁诉制度设计,在农村土地承包经营纠纷调解仲裁法没有明确规定的情况下,不应赋予当事人撤销仲裁裁决的权利。”这位负责人解释说。

财产保全并非必须担保

在诉讼对仲裁的保障方面,司法解释就仲裁中向人民法院申请财产保全、证据保全、执行先行裁定和生效仲裁裁决书、调解书的具体程序问题作出了规定。

该负责人强调,需要注意的是,对于财产保全,司法解释根据农村土地承包经营纠纷调解仲裁法规定的精神,明确了不必须由当事人提供担保,是否提供担保,由人民法院根据案件情况自由裁量,以最大限度地维护当事人权益。

“对于仲裁中财产保全与诉讼的衔接,司法解释参照《最高人民法院关于



人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》的有关规定,采用自动转移模式。”该负责人说,司法解释适用的是“申请保全的当事人依法提起诉讼”的情况,而不适用被申请人依法提起诉讼的情形。

此外,对于执行仲裁裁决书和调解书,农村土地承包经营纠纷调解仲裁法没有规定具体的条件。这位负责人指出,现有的司法解释即《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》对受理执行案件的条件作出了明确规定,在申请执行调解书或裁决书时,也应符合该司法解释规定的条件。袁定波

离婚时约定房产归属 为何过不了户

曹凡振 史洪举

居住在该房内,并每月偿还房贷至今。

后米某持离婚协议到房管局,要求办理房屋所有权人变更登记手续,但房管局以该房屋被登记抵押为由不予办理。为什么离婚协议约定房产归属,房管局却不予过户呢?

首先,抵押物转让时需经抵押权人(银行)同意。物权法第191条明确规定:“抵押期间,抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的,应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有,不足部分由债务人清偿。抵押期间,抵押人未经抵押权人同意,不得转让抵押财产,但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。”根据上述规定,夫妻双方作为房产抵押借款合同中的抵押人,虽然离婚协议对抵押房产进行了处分,即从双方共同所有变更为由一人所有,但是该房产转让约定未经抵押权人同意,对抵押权人不产生效力。

其次,转让抵押物不得损害债权人(银行)的利益。米某与赵某在离婚协议中约定转让抵押房屋的同时也转移了相应债务,这实际上对债权人的利益

造成了损害。合同法第84条规定:“债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人的,应当经债权人同意。”因此,对于债权人(银行)而言,米某与赵某离婚协议对按揭房产的处理如未经抵押权人(银行)同意,对银行不产生债务转移的效力。虽然米某与赵某离婚协议中有关房屋处分的约定是双方真实意思表示,对二人具有法律效力,但是转让债务的约定须经作为债权人的银行同意,否则不能对抗作为抵押权人和债权人的银行。

最后,房管局作为房屋抵押权登记机关,在债权人和抵押权人未同意该协议内容的情况下,不能为债务人办理相应的抵押财产变更登记手续。米某只有在征得抵押权人同意或者全部清偿完债务使抵押权消灭后,才能要求房管局办理相应的变更登记手续。

日常生活中,夫妻婚内共同按揭购买房产的情况十分普遍,在离婚时通常会对该按揭房产进行分割。这类房产处分协议一般仅对协议双方具有法律效力。对于作为债权人和抵押权人的银行,该协议不具有对抗效力,只有在抵押权人同意或者债务清偿完毕致使抵押权消灭的情况下,抵押房产的受让人才能要求办理房产转让登记手续。

米某与赵某于2008年7月在民政局办理结婚登记。2009年3月,赵某以14.4万元(首付4.4万元,余款10万元申请银行按揭)购得某小区房产一套。同年4月20日,房管局为该房产颁发了房屋所有权证,赵某为房屋所有权人,米某为房屋共同共有人。同年4月27日,赵某、米某与某银行签订了抵押借款合同,以其共有的该房屋为抵押向银行贷款10万元,期限20年,还款方式为按月分期偿还。4月28日,双方办理了房地产抵押登记手续。

2012年2月22日,米某与赵某自愿达成离婚协议,双方约定夫妻共有财产中的抵押房产归米某所有,房贷债务由米某承担,其他债务归赵某承担。双方离婚后,米某及儿子



怎样解决合同纠纷

1. 依据我国法律和现实,合同纠纷的解决方式主要有以下几种:

(1)当事人互相协商;

(2)进行行政调解;

(3)提交仲裁机构解决;

(4)诉讼解决。

2. 合同仲裁

合同仲裁,指在合同发生纠纷、当事人自行协商不成时,合同仲裁机构根据双方当事人的约定或事后达成的书面仲裁协议,依法做出具有约束力裁决的一种活动。

3. 申请仲裁应具备的条件

(1)有仲裁协议;

(2)有具体的仲裁请求和所根据的事实、理由;

(3)属于仲裁委员会受理范围;

(4)受理仲裁的仲裁机构有管辖权。

4. 合同纠纷的诉讼

合同纠纷的诉讼是指合同发生纠纷,当事人不能通过协商解决争议,因而在人民法院起诉、应诉,请求人民法院通过审判程序解决纠纷的活动。

原告起诉除了要具备《民事诉讼法》规定的有关条件外,还要具备以下条件:

(1)受理的法院要有管辖权;

(2)当事人没有事先或事后约定由仲裁机构解决合同纠纷;

(3)法院的判决、裁定已生效的,当事人以同一事实同一诉讼标的再行起诉的,法院不予受理。 本报综合

法律小常识

30万买个假紫砂壶 可否获得双倍赔偿

刘先生是位紫砂制品收藏爱好者,一日,他来到某百货公司,欲购买一款紫砂壶留做纪念。百货公司的售货员推荐了一款名为“神竹壶”的紫砂壶,并称此壶系何道洪大师的早期作品。刘先生看后觉得很喜欢,随即以31.9万余元的价格购得该壶。百货公司向刘先生出具购货小票及发票,均写明商品名称为“茶艺乐园何道洪紫砂壶”。之后,刘先生找到何道洪,要求补办该紫砂壶的证书时,何道洪称此壶并非其作品。

刘先生认为,百货公司卖假货的行为已经构成欺诈,故诉至法院,要求百货公司退货、退还货款并按照消费者权益保护法的规定,加倍支付赔偿金31.9万余元。百货公司则认为,紫砂壶属于特殊商品,脱离了日常生活的消费品范畴,刘先生因不是为了生活需要而进行的消费,不具有消费者的主体资格,故

案件不能适用消法的规定加倍赔偿,而应当适用合同法予以规范,赔偿范围应以刘先生的实际损失为基础。

法院经向何道洪本人核实得知,涉案紫砂壶是仿造的其早期作品。

法院审理后认为,消费者为生活消费需要购买、使用商品或者接受服务,其权益受我国消费者权益保护法保护。消费者有权知悉其购买、使用的商品的真实情况,经营者应当向消费者提供有关商品的真实信息。百货公司作为经营者,在没有充分依据确定其所销售的紫砂壶为何道洪作品的情况下,即向消费者表示该紫砂壶为何道洪作品,刘先生亦因信赖百货公司宣称的商品信息而购买涉案紫砂壶。现何道洪明确否认该壶为其本人作品,刘先生依据何道洪的陈述主张百货公司提供商品存在欺诈行为,百货公司又未能提供证据推翻何道

洪的陈述,法院据此认定百货公司的行为损害了消费者的信赖利益,其行为已构成对刘先生的欺诈。经营者提供商品有欺诈行为的,应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失,增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款的一倍。综上,法院判决支持了刘先生的诉讼请求。

法官说法

消费者维权可优先选择消法

针对此类纠纷,承办法官提醒、建议如下:

消费者在维权时,应将消费者权益保护法作为实现自己权益的优先选择。在消费者维权纠纷案件中,经常会出现违约责任和侵权责任并存的情况,案件受到合同法、侵权责任法、消费者权益保护法等一系列法律法规的调整。虽然几部

法律在消费经济领域内互为补充,都在共同保障着市场经济的有序发展,共同维护着消费者的合法权益,但因消费者权益保护法的立法主旨在于保护消费者的合法权益,该法贯彻特殊保护原则,从保护力度上更倾向于对消费者的保护。建议消费者在维权时,可以将消费者权益保护法作为实现自己权益的优先选择。

增强证据的留存意识。随着法治进程的不断推进,消费者维权意识的逐渐提高,对于一些容易消失的证据,越来越多的消费者采取了证据保全的方法,变被动为主动,有理有据地维护自己的正当权益。现在面临春节长假,不少市民将逛街购物作为一种休闲方式,商家也纷纷开展了各种打折、促销活动,吸引了众多消费者的注意。在过节购物享受着喜庆节日气氛的同时,消费者应当特别注意对商家在促销期间的各种促销