

# 离婚时如何认定夫妻共同房产



■ 崔忠信  
 山东为众律师事务所  
 电话:13969416699

房子归谁?

房产是每一个家庭必须的生活资料,几乎每个婚姻的裂变都会涉及到离婚房产分割问题。在离婚诉讼中,房产往往是夫妻分割的最主要财产,它浓缩了夫妻在婚姻关系存续期间大部分财富的积累,凝结着当事人几年甚至几十年的辛苦和汗水。当夫妻关系融洽时,它是双方的“爱巢”;一旦夫妻感情突变,它又是双方争夺的“主战场”。关于离婚房产分割涉及哪些法律问题,今天与大家一起共同关注。

当您需要法律咨询,或者专业指点,或者希望通过诉讼途径解决纠纷时,请与律师热线:0632——3330625联系,专业律师将免费为您解答并在每周二《律师周刊》刊出。

## 公证遗嘱反悔 应该如何撤销

我奶奶有三个孩子,爷爷早年过世。两年前,奶奶在大儿子(我伯伯)的陪同下到公证处立了一份遗嘱公证。最近奶奶和伯伯发生矛盾,她把这事告诉了另外两个孩子,并对身后把房子留给大儿表示后悔,我爸爸和姑姑才知道有遗嘱这回事。

请问律师,现在怎样才能撤销这份遗嘱?是否重新立一份新的遗嘱即可? ——孙先生

山东法扬律师事务所 秦庆国

根据《继承法》第二十条规定:遗嘱人可以撤销、变更自己所立的遗嘱。立有数份遗嘱,内容相抵触的,以最后的遗嘱为准。

自书、代书、录音、口头遗嘱,不得撤销、变更公证遗嘱。

因此,公证遗嘱在遗嘱继承中具有最高效力,孙先生的奶奶只有再立一份公证遗嘱才能撤销前一份遗嘱。

## 结婚后“闪离” 彩礼能否索回

我和妻子结婚后,因琐事发生矛盾且无法解决,婚后2周就分居了,随后我提出离婚诉讼,但法院没有支持。

现在我准备去第二次起诉,请问婚前我给对方的彩礼能否起诉索回? ——马先生

山东法扬律师事务所 秦庆国

根据马先生所述的情况,我们认为他在婚前给予对方的彩礼并不能索回。给付彩礼的行为通常以结婚为目的,既然结婚的形式和婚姻的实质已经实现,彩礼当然也就不能索回了。

## 与人同居生子 是否构成重婚

丈夫长期在外地工作,现在在我才知道他长期和别的女人同居,那个女人甚至还为他生了一个儿子。

请问律师,他是否涉嫌重婚罪?我能否去起诉他?需要哪些证据?如果离婚,我能要求赔偿吗? ——姜女士

山东法扬律师事务所 秦庆国  
 姜女士的丈夫涉嫌我国刑法所规定的重婚罪,姜女士如果

起诉,其是否会被判处刑罚,应当由人民法院具体审理后决定。

认定其重婚需要的证据有:同居对方的姓名、居住地、共同所生子女的情况等,居住地居委会的证明,邻居或他人证词等可以证明其丈夫的重婚事实。

如果姜女士提出离婚,可就丈夫重婚这一过错要求适当的赔偿。

## 跟踪偷拍外遇 是否侵犯隐私

一方怀疑另一方有婚外情,请问采取跟踪、拍照等方式算不算侵犯对方隐私?如果对外散布、公开这些东西算不算侵犯对方隐私?如果算,可能会承担哪些法律责任? ——宋女士

山东法扬律师事务所 秦庆国  
 一般来说,夫妻一方对另一方在外活动进行拍照,很可能侵犯对方的隐私,但如果对外散

布、公开所拍的照片,可能侵犯其他人的隐私。

因为照片内容可能涉及其他人,如果照片能够证明他们之间存在违反我国《婚姻法》的行为,也需要法院审理查明后才能予以确认,如果照片无法证明有违反法律行为的,则擅自散布、公开这些照片,很可能需要承担相应的侵权责任。

## 买房留有户口 如何强制迁出

我前一阵买了一处二手房,搬进去很久以后才得知,还有前房东的户口在里面。

请问律师,这事我能否去法院起诉前房东,要求他迁走户口? ——李先生

山东法扬律师事务所 秦庆国  
 根据张先生所述,我们认为他不能起诉前房东,因为关

于自然人户籍迁移的问题是公安机关依法行使行政管理职责的内容,而不属于民事法律调整,所以他无权要求对方迁移户口。

类似情况应在购房时明确约定迁移户口的时间及相应的违约金,通过违约金来督促房东人迁移户口。

## 离婚获得房产 被出租怎维权

我和丈夫协议离婚,他名下的房产一处属我所有,一处归他所有。离婚后我去接收房子,发现他在离婚前将属于我的房产出租了,而且租期是2年。现在租户不愿搬离,我又需要居住。

请问我能否起诉租户要求搬离?前夫应当承担什么责任?我该如何维护自己的权益? ——苏女士

山东法扬律师事务所 秦庆国  
 本案中的房产,在协议离婚后理应属于苏女士个人的房产。但在本案中,需要看苏女士

丈夫与租户的房屋租赁合同在何时签订的,若在协议离婚之前签订,她应当继续履行租赁合同,但可收取相应的租金。

若租赁合同在协议离婚之后签订,则租赁合同属于无效,苏女士可要求租户搬离该房屋,租户不愿搬离的,她可向人民法院提起民事诉讼,在获得判决支持后申请强制执行,要求租户搬出房屋。

租户因此产生的损失,应当向苏女士的前夫索赔。

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。因此要根据实际情况区别对待。

《中华人民共和国婚姻法》第十七条第二款 夫妻对共同所有的财产,有平等的处理权。第十九条 夫妻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。没有约定或约定不明确的,适用本法第十七条、第十八条的规定。

第三十九条 离婚时,夫妻的共同财产由双方协议处理;协议不成时,由人民法院根据财产的具体情况,照顾子女和女方权益的原则判决。

再来看商品房B,当时是属于对儿子的赠与,这套房产应当张先生夫妻进行分割吗?

这套房子属儿子的个人财产,不应计算在离婚财产分割范围内,且其子现已成年,该房产应由其自由支配。

根据民法通则与《城市房地产管理法》的相关规定,我国房产实行的是登记主义原则,即房子的产权归属以产权证登记为准,只有产权证上登记的产权人才是房屋的所有人。虽然未成年子女没有出资,但是既然父母双方一致同意将房产登记在子女的名下,就应认定是父母对自己子女的赠与。未成年子女虽然是无民事行为能力人或限制民事行为能力人,但是接受赠与是一项民事权利,公民从出生时起到死亡时止,都具有民事权利能力并依法享有一切民事权利,所以未成年人也有权接受赠与。

本案中,父母双方离婚不属于上面所讲的为了未成年人的利益,因而也就无权处分、分割该房产。离婚后,直接抚养子女的一方也只能行使对该房产的管理权,而没有处分权。

《最高人民法院关于贯彻执行〈民法通则〉若干问题的意见(试行)》第一百二十九条 赠与与人明确表示将赠与物赠给未成年人个人

的,应当认定该赠与物为未成年人的个人财产。

《中华人民共和国民法通则》第十八条 监护人应当履行监护职责,保护被监护人的人身、财产及其他合法权益,除为监护人的利益外,不得处理被监护人的财产。

监护人依法履行监护的权利,受法律保护。

监护人不履行监护职责或者侵害被监护人的合法权益的,应当承担赔偿责任;给被监护人造成财产损失的,应当赔偿损失。人民法院可以根据有关人员或者有关单位的申请,撤销监护人的资格。

关于商品房C,张先生的母亲被登记为产权人,那么,张先生夫妇离婚,是不是可以对这栋房产进行分割?

在没有证据证明购房款是张母向张先生夫妇所借(例如有张母出具的借条)的情况下,应推断该房屋为张先生夫妇对母亲的赠与,该房屋属于张母的个人财产,不应计算在离婚财产分割范围内。

虽然张先生夫妇在出资购买商品房C时意思表示不明确,但因张先生夫妇没有要求张母出具借条,张母实际上也没有出具借条,张先生夫妇就把房屋登记在张母名下,律师认为理解为对张母的赠与更符合张先生夫妇的购房本意。且在司法实践中对借条进行审查判断时,一般要求借条在诉讼到法院之前已形成,如果到了诉讼中才否认赠与而又提不出借款证据的,一般将得不到法院支持。不过需要注意的是,《婚姻法》解释三确定了在婚姻关系存续期间,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。

结合本案例的介绍,其中主要涉及的房产类型是:1、夫妻双方在婚姻关系存续期间,所购买的房屋登记在子女名下,离婚时该房屋产权将会被认定为父母双方意思表示一致对子女的赠与行为;2、夫妻双方在婚姻关系存续期间为一方或双方父母出资购买的房屋,如无其他证据证明属于双方债权,即会被推定为夫妻双方购房时真实的意思属于对老人的赠与行为,以上两种情况类似,实践中一般会认定属于赠与行为,除非根据“谁主张谁举证”的诉讼原则,主张权利的一方应提供相关证据,证明不属于赠与的行为。

