

妻子婚后买房不属共同财产，丈夫婚前签约买房却归共有，为什么？

律师详解夫妻离婚房子怎么分

□本报记者 李婧

最近这次离婚，是夏琳（化名）与张俊（化名）第二次离婚了。10年间，两口子先后经历了未婚先孕、生子结婚、离婚、复婚、再离婚等过程。一路走来，双方不仅感情没拉近，分歧却变得越来越大。

虽然这次是双方同意离婚，但因两套房产争议，双方再次对簿公堂。其疑问包括：妻子夏琳卖掉婚前房产在婚后购买新房，能否算共同财产？丈夫张俊在第一次离婚后签购房合同，在复婚后付款和申请银行贷款的房产，是否属于共同财产？

近日，北京市通州区法院对此案进行宣判，判决两个人离婚，孩子跟随女方生活，并对两套房产进行了分割。

夫妻复婚后又离婚 两套房产惹纠纷

1979年出生的夏琳是一个小店主，1976年出生的张俊从事机电工作，两个人都是山东庆云县人。2005年1月，两人在生育儿子张小明（化名）后，于同年5月登记结婚。

2009年8月，二人在法院调解下离婚，但是没有对财产进行分割。同年10月，二人又办理了复婚手续。

张俊说，复婚后二人还是分居，而且越吵越凶。

为此，张俊在2012年、2013年将离婚起诉书递交到法院两次。前一次考虑到孩子，他撤诉了。后一次因夏琳不同意离婚，被法院驳回。

最近这次起诉，张俊以夫妻感情确已破裂，无法共同生活为由，要求离婚并分割夫妻名下的房产。此外，他还要求抚养儿子，由夏琳支付抚养费。

法庭上，夏琳表示同意离婚，但是对房产如何分配和孩子如何抚养，她有自已的看法。

夏琳认为，孩子要跟着她生

活，在北京通州的房产是她用出售婚前房产获得的房款在婚后购买的，是她个人的财产。同时，夏琳还拿出证据称，在张俊的名下有一套庆云县的房产，是他们夫妻关系存续期间付款购买的，属于夫妻共同财产，应该进行分割。

女方出售婚前房再购新房 虽属婚后购买但非共有

法院调查发现，夏琳结婚前在通州区有一套80平方米的住房，是她2001年购买的。2009年10月，在夏琳和张俊第一次离婚后尚未复婚前，夏琳与谭某签订了二手房买卖合同。这套房产以65万的价格出售给谭某。2009年11月，夏琳与张俊复婚后，夏琳用这65万元购买了现在通州某小区的“小产权”房产，并登记在夏琳名下。

由此，张俊认为，这套房子是婚后购买的。虽然购房使用了夏琳婚前的财产，但应该属于夫妻共有。而夏琳认为，这套房产是她婚前财产，不同意分割。

审理此案的法官井龙发现，2012年张俊提出离婚时，双方在法院做过一次法庭调查。在该调查中，夏琳认为通州的房产属于她个人所有，张俊对此的态度是“认可。”

据此，法官井龙认为，从2012年8月14日的笔录、北京市内销商品房买卖合同、房屋所有权证、北京市存量房屋买卖合同、记账凭证等证据可以认定，该房屋是夏琳用出售婚前房屋的房款购买所得，应是其婚前个人财产。所以，判决该房产是夏琳个人所有，没有支持张俊要求分割房产的诉求。

男方离婚后签约买房 复婚后共同还贷属共有

法庭调查发现，2009年10月，在两个人复婚前，张俊与山东庆

云县一房地产公司签订商品房买卖合同，购买了一套90平方米的商品房。总价20万，首付6万余元。

张俊说，这套房产是他在婚前的个人财产，首付是他在复婚前支付的。复婚后，两个人共同还贷。张俊称，可以就婚后共同还贷部分对应的升值部分给予夏琳补偿。

夏琳说，房产合同虽然签订于两个人离婚之时，但首付款是在两个人复婚后支付的，故应属于夫妻共同财产。当前，这套房产已经升值到35万元。

根据双方提供的证据，法官发现出售该套房产的公司于2009年12月16日出具了预收款收据。2013年3月，张俊起诉夏琳离婚案件的开庭笔录中，法庭询问双方还有其他财产时，张俊称该房产是再婚后购买的。

结合以上证据，法官认为，该房屋是双方在婚姻存续期间购买，故应为夫妻共同财产。考虑该房屋登记情况及银行贷款未清偿等事实，该房屋以归张俊所有为宜，由张俊给予夏琳相应的房屋折价款。

据此，法院判决该房产归张俊所有，张俊给付夏琳房屋折价款11.8万元。

律师说法 婚后购房不一定是共同财产

为何夏琳在婚后购置的房产属于个人财产，而不是夫妻共有呢？北京天驰君泰律师事务所律师杨晓林说，根据《婚姻法》规定，在婚姻关系存续期间取得财产，除非有明确的约定，原则上归夫妻双方共同所有。但实践中，经常存在一方婚前财产的转化问题。

本案中，法院根据女方提交的证据以及男方在之前离婚诉讼中的自认，认定该房屋是夏琳用出售婚前房屋的房款购买所得，所以是女方婚前的个人财产，离

婚后由女方独自占有。关于这一点，最高人民法院关于适用《婚姻法》若干问题的解释（一）（法释〔2001〕30号）第19条做出了明确规定，即：“婚姻法第18条规定为夫妻一方所有的财产，不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产。”

杨律师介绍，婚后购房还有一种情况是属于个人所有的。

根据《婚姻法》解释三，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，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。

杨律师说，该司法解释还指出，由双方父母出资购买的不动产，产权登记在一方子女名下的，该不动产可认定为按照各自父母的出资份额按份共有。不过，现实生活中还有各种情况，需要根据案情来认定。

此外，如果用个人财产为对方个人房产支付装修费用，是否可以分割房产？杨律师说，在司法审判实践中，这种情况在离婚时原则上是不能主张分割房屋产权及对应增值的，如果有证据证明使用了其个人财产，可主张全额返还。法院也可根据实际情况，综合婚姻存续期间长短、子女归属、一方是否过错、家庭生活贡献大小等多种因素，酌定补偿数额。

在生活中，比较常见的情况是，一方婚前签约、支付首付并支付一部分贷款，婚后夫妻双方共同还贷的房产，这样的房产如何分割？

杨律师介绍，最高人民法院关于适用《婚姻法》若干问题的解释（三）第10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。”

有奖销售是指商业企业根据自身的现状，经营商品或服务的种类、特征及消费者的需求，通过给予奖励、刺激和诱导消费者参与购买商品或服务的活动。但如利用高额奖励来销售商品或推销服务，就构成了不正当竞争行为。

基本案情

某餐饮有限公司，以经营海鲜为主，2016年4月6日重张开业，并推出了“办500元及以上会员卡可抽奖，有会员卡的来充500元即可抽奖，特等奖 iPhone6sPlus (64G) 一部”的抽奖式有奖促销活动。期间该促销活动共有57张符合抽奖条件的会员卡参与抽奖，均是办500元的会员卡，经营额共计28500元。执法人员通过登陆苹果官方网站查询和苹果授权经销商所出具的《价格证明》，均证实该特等奖同期市场销售价格为6888元，超过五千元。

工商提醒

有奖销售作为一种推销方式，对于吸引顾客，提高产品和经营者知名度，扩大市场份额具有一定积极意义。但是，有奖销售毕竟不同于产品质量、价格和服务的竞争，它是基于利诱手段以扩大产品市场的推销方式来促销商品，因此不当的有奖销售可能导致不正当的吸引顾客，损害公平竞争。

法规链接

某餐饮有限公司的上述行为违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》第十三条“经营者不得从事下列有奖销售”第（三）项“抽奖式的有奖销售，最高奖的金额超过五千元”的规定，属于不正当有奖销售行为。依据《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十六条“经营者违反本法第十三条规定进行有奖销售的，监督检查部门应当责令停止违法行为，可以根据情节处以一万元以上十万元以下的罚款”的规定，对某餐饮有限公司处以罚款一万元。

怀柔分局 王刚



怀柔工商专栏

■有问必答

提问：科技公司操作工 雷振江 回答：北京市总工会法律服务中心 于益

后悔领取经济补偿，能恢复劳动关系吗？

□本报记者 王香阁

科技公司操作工 雷振江：我是北京市郊区的一位农民。2012年4月，我被本市一家科技公司招聘为操作工。入职后不久，公司与我签订了一年固定期限劳动合同，此后，也是每年签一次合同。

2016年12月31日，我的劳动合同到期后，公司告诉我不再续签合同了。与我有相同遭遇的同事有11个。我今年快50岁了，这个年纪很难再找到工作，所以我不想离开单位。

但是，在得知其他人都在协商解除劳动合同协议书上签了字，我只好也跟着签了。2017年1

月15日，公司把终止劳动合同的经济补偿金5000元转到我工资卡里。

近日，经法律咨询部门帮我计算，我每月工资3000多元，在职4年9个月，公司仅支付5000元经济补偿金偏少。我想现在把经济补偿金退给原单位，要求其与我签订无固定期限劳动合同。

请问：我这个要求符合法律规定吗？

于益：雷先生，您好！您现在要求与原单位签订无固定期限劳动合同是没有法律依据的。

《劳动合同法》第三十六条，

用人单位与劳动者协商一致，可以解除劳动合同。您本人已经在协商解除劳动合同文件上签字，所以，双方劳动关系已经解除。

《劳动合同法》第四十六条第二款规定，用人单位依照《劳动合同法》第三十六条解除劳动合同的，用人单位应当向劳动者支付经济补偿。按照《劳动合同法》第四十七条，经济补偿按照劳动者在本单位工作的年限，每满一年支付一个月工资的标准向劳动者支付。六个月以上不满一年的，按一年计算；不满六个月的，向劳动者支付半个月工资的经济补偿。

结合您的具体情况，您在公司工作年限为4年零8个月。因此，公司应当支付您5个月工资的经济补偿金。您每月工资为3000多元，那么，公司应当支付您15000多元的经济补偿金。

因此，您现在可以和公司协商，要求公司增加经济补偿金数额。



北京市总工会法律服务中心