

共同购置婚房后分手,房子贬值怎么分割?

《三湘都市报》號灿 杨燕如

热恋中的情侣一起买了婚房,憧憬未来,哪知订婚后几个月却分道扬镳,把金钱来往一笔笔算清楚,共同买的房却让曾经相爱的两人对簿公堂。房屋贬值,出资不同,这套房该如何分割?近日,湖南省新晃侗族自治县人民法院审理了这起共有物分割纠纷案。

李刚与王茜在2022年相恋,情到浓时,两人一起规划未来。2024年1月24日,王茜跟人签订《房屋买卖合同》,以28万余元买下一套房子准备作为婚房。当时王茜支付房款12.5万元,剩余款项由李刚支付。房屋登记为李刚、王茜共同共有。当年3月,两人顺利订婚。但半年后,两人因感情不和分手。

分手后,两人对曾经的金钱往来进行了结算,李刚于2023年至2024年期间向王茜转账工资共计7万余元。两人分手

后,王茜退还李刚16万元,其中包含了彩礼10万元,红包2万余元及李刚的部分工资。

争议出在两人曾经的婚房上,因房产分割协商未果,王茜起诉至法院。庭审中,两人都认可房屋存在贬值情况,双方确认案涉房屋现值为25.5万元。

法院审理后认为,本案中,王茜与李刚恋爱期间共同购房,房屋产权登记为两人共同共有。两人终止恋爱关系后要求分割共有房屋,符合法律规定的共有基础丧失需要分割的情形,应予准许。鉴于双方对共有房屋的分割没有协议约定,考虑到李刚购房出资较多,且案涉房屋位于李刚的户籍地,因此,由李刚居住、管理或处置更为合适,法院依法确认案涉房屋产权归李刚所有。

根据查明的事实,王茜虽支付房款12.5万元,但支付的房款中包含李刚2023年的工资3.5万余元,即王茜实际只支付

购房款8.9万余元,李刚实际支付购房款19万余元。同时结合双方确认案涉房屋现值为25.5万元,根据双方的出资比例、房屋的贬值情况等,法院酌情确定李刚应给付王茜房屋折价款8万元。

综上,法院判决案涉房屋归李刚单独所有;李刚于判决生效后90天内支付王茜房屋补偿款8万元;驳回王茜的其他诉讼请求。

(文中人物为化名)

法官说法:

“共同共有”并不是均等分割

法官介绍,本案的核心问题在于共有物分割的规则适用。根据民法典规定,以“共有基础丧失”作为共同共有人请求分割的关键条件。情侣婚前购房登记为共同共有,一旦感情破裂分手后,共有基础即丧失,共有人即可主张分割共有财产。

值得注意的是,“共同共有”并不当然意味着均等分割,法院会结合出资比例、购房目的、房屋增/贬值情况、产权登记、实际使用等各种因素,确定返还数额。



仅凭转账凭证主张民间借贷能否获支持?

《安徽法制报》占佳佳

仅提交金融机构转账凭证证明款项支付事实,没有借款合同或借据、收据、欠条等债权凭证,若向法院提起民间借贷诉讼,能否获得法院支持?近日,安徽省宁国市人民法院审理了这样一起民间借贷纠纷案件,依法判决驳回了原告的诉讼请求。

原告王甲诉称,被告王乙与自己是堂兄弟关系,王乙夫妻二人于2021年分两次向自己借款共计15万元用于家庭生活,因双方亲属关系未出具借条。现双方关系疏远,王乙一直未还款,王甲遂向法院提起诉讼,要求王乙夫妻二人还款。

被告王乙辩称,自己与王甲之间不存在借贷关系,双方既无借款合意也无借款事实。多年前自己将王甲的毛坯房装修后入住,后双方协商由王甲补偿王乙15万元装修费用,王乙搬离王甲所有的房屋。王甲转账的15万元为房屋装潢补偿款,并提供双方两次转账时的交易记录,附言上写有“装修费”和“剩余装修费”。

法院审理认为,王甲主张与王乙夫妻存在民间借贷关系,其提供的银行转账凭证,只能反映双方存在款项流动。而王乙对借款予以否认,其提供的证据可以证实两笔款项为装修费用补偿款。故王甲仍应对双方存在借贷关系承担举证责任。鉴于王甲现有证据不能证明双方就该15万元已经形成借贷合意的情况下,法院无法根据王甲提供的证据推出该15万元系王乙向王甲借款的结论。故王甲要求王乙返还借款15万元的诉讼请求,缺少事实根据和法律依据,法院不予支持,判决驳回原告王甲的诉讼请求。目前,该案已生效。

法官提醒:

“谁主张,谁举证”是民间借贷纠纷案件中适用最多的法律规则,没有借条及转账交付凭证,当事人通过录音、微信聊天等证据证明借款事实时,因为这些证据有极大的不确定性,往往很难达到证明目的。为最大可能保护自己的合法权益,减少纠纷的发生,建议向他人出借款项时,无论亲疏远近,均要签订书面借款合同或借条,内容要做到规范、全面、明确、具体、无歧义,若借款人已婚,要明确借款人是否为夫妻共同借款,可以在借款用途中注明并要求夫妻二人共同签署借款合同或借条。同时,建议通过银行、微信转账等方式交付资金并保存记录,出借前要综合评估借款人信用风险,谨慎借款,切莫落入诈骗陷阱。

甜蜜陷阱

先以婚恋交友之名编织“甜蜜陷阱”博取受害人信任,再以高额回报为诱饵实施投资理财诈骗。日前,最高检、公安部披露了一起联合挂牌督办的境外婚恋交友、虚假投资理财类诈骗案,涉案金额达1.8亿元,其中被骗金额超百万元的个案达14起。

新华社 王鹏 作



邻居家牛儿被困,老汉施救被电击身亡 老汉儿子起诉牛主人,法院怎么判?

《大河报》邵可强

凌晨天降暴雨,邻居家牛棚被淹、牛儿倒地被困,河南省南阳市宛城区68岁魏老汉施救中被电击不幸身亡。事后,魏老汉儿子向法院提起诉讼,要求牛主人赔偿人员死亡造成的经济损失。宛城区法院审理认为,魏老汉为避免邻居家的牛受损失而进行管理,构成无因管理,判决牛主人补偿10万元。

以案释法:

构成无因管理如何认定?

在上述案件中,构成无因管理成为判决的关键。那么,什么是无因管理?

办案法官解释,无因管理是指没有约定和法定义务,为避免他人利益受损失而对他人的事务进行管理或者服务的行为。其包含两个方面的含义:第一,没有约定和法定的义务;第二,为避免损失而对他人的事务进行管理。

无因管理涉及对他人事务的处理,为保护受益人,民法典将符合受益人真实意思作为无因管理的构成要件之一。同时,为保护管理人,民法典建立管理人的必要费用偿还、适当补偿请求权等,进而促进人们互助。

该案中,魏老汉在无约定义务、法定义务的情况下,听到路某牛棚内牛的叫声,为避免路某的损失,不顾自身年龄较高和天气不利等因素,去牛棚排除险情的行为,是为避免路某利益受损失而进行管理,也符合路某的真实意思,具备法律关于无因管理的构成要件,因此魏老汉的行为构成无因管理。

案件信息显示:当日凌晨突降暴雨,魏老汉听到邻居路某家牛棚内的老牛在惨叫,因路某不在此居住,魏老汉遂出门查看,发现牛棚内积水很深,牛已倒地。魏老汉上前欲扶起牛,在解开拴在钢管上的牛绳时被电击倒,后经抢救无效死亡。

经调查,因路某私自把电线拉到牛棚,下雨致牛棚内电扇浸泡漏电,电路老化且配电箱未安装漏电保护器,致使

魏老汉因电击死亡。事发后,魏老汉之子小魏向法院起诉,要求判令路某赔偿因魏老汉死亡造成的经济损失。

法院审理认为,魏老汉无约定和法定事由,为避免路某的老牛受损失而进行管理,构成无因管理,魏老汉因管理路某的事务而被电击死亡,可以请求路某给予适当补偿,结合当地的经济水平及路某家庭收入情况,酌定路某补偿小魏10万元。

管理他人事务受损咋补偿?

怎样确定管理人在管理他人事务过程中受损时的补偿数额?

办案法官解释,管理人因管理他人事务受到损失的,可以请求受益人给予适当补偿。何谓适当,需要在个案中综合管理人的损失程度、各方的过错、当地的经济水平、受益人的受益范围等因素,确定受益人应当承担的补偿数额。管理人的损失程度和受益人的受益范围是酌定补偿数额的重要考量因素。

该案中,管理人魏老汉因管理他人的事务而失去生命。生命是无价的,且在其实施管理行为后也未能避免相对方路某的利益受损失,即使能够避免路某的利益受损失,路某的受益也只是一头或数头牛的价值,魏老汉的生命和路某的受益二者之间无可比性。所以本案中的无因管理人的损失和受益人的受益很难平衡。

由于法律并不要求管理人行使补偿请求权以受益人实际收益为前提,本案综合当地的经济水平、魏老汉及路某家庭收入等实际情况,酌定路某对魏老汉亲属的补偿数额,以此体现无因管理制度鼓励善行的价值功能。