

1元转让房产,婚未结成能要回吗?

法官:是以结婚为目的附条件赠与行为,应当返还

《扬子晚报》万承源

婚前将自己的房产以1元的价格转让给女友,最终没能结婚,这房子还能要回来吗?近日,江苏省南通市中级人民法院二审审理了这起婚约财产纠纷案。

最终,法院依照《民法典》相关规定,判决女方返还96万元。法官表示,本案实质是以结婚为目的的附条件的赠与行为,在结婚目的不能实现时,受赠一方占有财物的合法依据不复存在,因此一方获取财物数额巨大的应当予以返还。



1元钱转让房产份额, 婚没结成引发官司

2016年8月,王明与姜红经人介绍相识,后发展成男女朋友关系。相处一段时间后,王明与其父母共同出资70万元,在海安市区购入一套面积约140平方米的商品房,登记在王明和姜红名下。此后,两人一同出资对该房屋进行了装修。

大约1年后,王明将上述商品房中自己所持有的一半产权以1元的价格转让给姜红。恋爱期间,两人同居生活,双方之间均有钱款往来。他们还共同出资首付购买浙江海盐的一套房产,购房人为姜红,其中两人各出资16万余元,姜红取得该房屋并支付按揭款。

2020年5月,王明与姜红决定走入婚姻的殿堂,开始联系婚庆筹备婚礼,商定领证日期。喜事将近,两人却因琐事闹得不可开交。虽经双方父母协调,但两人未能协商一致。最终,他们解除了与婚庆公司的合同,彻底分手。

婚结不成了,此前以1元转让的房产以及共同购买投资的房产如何分割引发两人的争论,并为此闹上法庭。

记者获悉,在庭审中,王明表示转让房产目的是为了与对方顺利结婚。他认为,现在结婚的目的不能实现,姜红应当向自己返还财产并支付占用期间带来的利息。

而姜红却坚持称,案涉房产份额以1元的价格转让实际是对自己的补偿,不存在返还的事实和法律依据。

是以结婚为目的的赠与, 判决返还96万元

“结合原被告双方的庭审陈述,可认定为王明父母出资并赠与一半产权给姜红,这一赠与行为是以王明与姜红结婚为目的的。”

海安法院经审理后认为,对于之后王明以1元的价格转让自己拥有的一半房产,虽然双方有不同解释,但通过证据及庭审,两人间转让产权虽通过买卖合同的表象形式,实际仍是为了让姜

红放心,以结婚为目的的赠与。

法院认为,本案在结婚目的不能实现时,受赠一方占有财物的合法依据不复存在,一方获取另一方的财物数额巨大的,应当予以返还。综合考虑房款、装修款、购买浙江海盐房产的出资款、双方各自在恋爱过程中的付出、同居期间姜红怀孕人流的特定情形、房屋升值等因素,法院最终依照《民法典》相关规定,判决姜红返还96万元。

一审判决后,姜红不服,提起上诉。南通市中级人民法院经审理判决驳回上诉,维持原判。

法官:司法解释有明确规定, 会平衡双方利益

对于本案涉及的法律问题,承办法官表示,其实相关司法解释已作出了明确规定。

法官介绍,据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》第五条规定,对于双方未办理结婚登记手续;双方办理结婚登记手续但确未共同生活;婚前给付并导致给付人生活困难这几种情形,当事人请求返还按照习俗给付彩礼的,人民法院应当予以支持。其中,适用后两项应当以双方离婚为条件。

“同时,应充分考量男女双方是否办理结婚登记手续、共同生活时间的长短、家庭收入水平、当地风俗等多种因素,综合把握彩礼是否返还、返还数额,以平衡双方利益。”法官表示,本案中,两人经人介绍恋爱多年,双方为了结婚买房、装修、订酒店婚宴及婚庆公司,故双方之间存在事实上的婚约关系。

因此,双方最终未能缔结婚姻关系,相关婚约彩礼应当予以返还,法院综合考量各方情况作出了上述判决。

案例:结婚后,也有可能判决 受赠方退还房产

记者了解到,其实在司法实践中,不但未结婚的情况下法院会判决一方返还被赠与的房产,即便双方存在一定时间的婚姻,受赠方也有可能被判决返还房产。

2020年1月,浙江舟山一对夫妇登记结婚。两人协商确定男方将自己名下的一套房产赠与女方,并于领证当日签订合约,后在不动产登记中心办理了转让手续。

然而,赠送房屋遭到了男方家人的反对。两人产生隔阂并分居,眼看婚姻持续无望,男方提出变更房产登记后离婚,遭女方拒绝,并起诉至岱山县人民法院。

法院根据查明的事实认为,男方将涉案房产转让给女方,是以双方结婚及婚后感情生活的长久稳固为真正目的。换言之,涉案房产成为维持双方婚姻关系的担保,故从这一层面来看,涉案房产具有彩礼的性质。

法院认为,该赠与行为足以导致男方生活面临困境,现男方要求女方返还房产,法院予以支持。同时,法院考虑到双方婚后毕竟经历过共同生活,从适当照顾女方权益的角度考虑,判决准予离婚,女方返还房屋,男方一次性支付经济补偿13万元。

两人均不服一审判决,提起上诉,最终被二审法院驳回,维持原审判决。

(文中当事人为化名)

DNA鉴定 锁定案件真凶

《检察日报》肖俊林 张巍耀 高志慧

日前,河北省蔚县法院以强奸罪判处王强有期徒刑四年。收到法院判决书后,办理该案的蔚县检察院检察官长舒一口气。

2019年1月22日凌晨,蔚县公安局刑侦大队接到报警,称一男子破窗而入强奸了李某。侦查人员赶到现场时发现李某是一名聋哑人,由于没有学习过手语,也不会识字写字,平日里只能与丈夫和家人通过比划进行沟通,从不与村民交往,经常一个人窝在家中。

侦查人员聘请了手语老师,可还是难以与其沟通交流。望着李某手足无措的比划,听着她咿咿呀呀的呼喊,所有人都无法真正理解她的意思,只能大致推断案发过程。

但犯罪嫌疑人是谁?对被害人是否真的进行了侵犯?诸多疑点难点无法核实,再加上案发时间大约在23:00左右,无任何目击证人和监控影像,案件的侦破遭遇了瓶颈。

2021年4月26日,侦查机关再次到被害人和村民家中走访调查,一直未露面的村民王某引起了办案民警的注意。

“难道王某和李某的案子有关?”办案民警马上调取照片让李某辨认,李某一眼就从几张照片中认出了王某,情绪激动地指着王某的照片使劲儿点头。侦查机关以王某涉嫌非法侵入住宅罪对其进行立案侦查。7月28日,王某被抓获归案。

“王某的弟弟经常勾引我女朋友,我一直想报复他!”王某交代了案发经过,“那天,我知道王某弟弟正好去上夜班,就借着酒劲翻进王某家的院子,打破玻璃,钻进屋里对她进行猥亵,借此报复王某的弟弟,不一会儿听到巷子有狗叫声,我就跑了,后来跑到外地打工,没敢回来……”

8月4日,侦查机关以涉嫌强制猥亵罪将该案提请蔚县检察院批准逮捕。该院第一检察部主任邱建国承办该案后对案件证据进行审查,发现王某供述的“猥亵”和王某弟弟报案描述的“强奸”存在很大矛盾,并且无其他证据能够证明王某到底对王某实施了何种行为。

本着对案件负责,对犯罪嫌疑人和被害人负责的态度,邱建国反复从案卷中寻找线索。这时,一个现场物证引起了他的重视,那是一张使用过的卫生纸,但该物证未被进行鉴定。多年的办案经验告诉邱建国,这也许正是本案的突破口。

时间不等人,7天的审查逮捕期限临近,邱建国一方面根据现有证据以强制猥亵罪批准逮捕王某,另一方面要求侦查机关及时补充证据,并在继续侦查提纲中明确列明要对提取的卫生纸进行DNA鉴定。

“邱主任,鉴定结果出来了,卫生纸上检出了犯罪嫌疑人王某的DNA!”9月17日,侦查人员的电话让邱建国一直紧锁的眉头终于舒展了。

10月4日,该案被移送蔚县检察院审查起诉,一同移送的还有补充侦查的DNA鉴定书。为进一步明确事实,10月16日,邱建国到被害人李某家中核实细节,李某看到物证照片,嘴里“啊啊”地喊个不停,指向照片作擦身体状,在其家属协助翻译下,确定卫生纸是王某对其实施强奸行为后王某擦拭身体所用。

“我才28岁,害怕判的时间太长,所以心存侥幸,一直没敢说实话……”当办案检察官把DNA鉴定结果告知王某时,王某如实供述了犯罪过程,承认了当晚强奸李某的事实,并表示愿意认罪认罚。

