

●明确各自产权份额 ●申请增加共有人 ●公证“赠与合同”

房产证加名 专家给您献策

最高人民法院关于《婚姻法》若干问题的解释(三)于8月13日予以发布实施,首次明确了婚姻中几种房产的归属问题。该解释发布后,引发社会广泛热议。

司法解释明确规定: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,认定为夫妻一方的个人财产;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,达不成协议的,认定该不动产归产权登记一方。

有财产的认定远没有解释中规定的那么简单,往往存在以下几种情况:第一种情况,结婚时一方出资买房,另一方出资买车、买家具或装修房屋等,房屋所有权登记在出资买房一方,而房屋近年在不断增值,后者却在不断折旧贬值。第二种情况,婚前一方出资付购房首付款,婚后夫妻共同还贷,而合同及房屋所有权登记均在首付出资一方名下。此种情况往往是婚后以一方收入还贷,另一方收

人用于家庭日常支出及孩子抚育费用。第三种情况,婚后因子女抚养等原因,为保证一方具备充足精力发展事业,另一方在家务、养育子女方面相对付出要多,有的甚至放弃自己的事业,从而减少或失去挣钱买房的机会。按《物权法》及《婚姻法》解释(三)相关规定:不动产物权登记生效,即登记在谁名下,权属归谁。权利人也就有权处分该物权。对以上几种情况,如果在离婚案件中简单地把房屋所有权判归出资方,对另一方显失公平,因为他们的付出对一个家庭来说是不可或缺的,更是一种无私的、不能定价衡量的,实际上他们对未登记在自己名下

的房屋产权有着“隐性”贡献,但他们的权利在相关规定中却未得到主张,一旦离婚他们极有可能要面对“无安身之地”的境遇。

如何保障买房时未体现“出资”而对家庭又做出诸多付出的一方权益呢?这也是解释(二)发布后,人们关心的焦点问题,有业内人士认为“解释很可能将矛盾提前”。但是现今毕竟是法治社会,热论过后,大家开始冷静下来,探讨怎样才能保障自己的权益。从房屋登记角度看,夫妻处理共有房屋可以参考以下建议:第一种情况,一方出资首付,婚后共同还贷,最好在签订合同、办理房屋产权证时写两个人的名字,并

明确房屋共有性质为“共同共有”还是“按份共有”，如果按份共有，应约定各自产权份额；第二种情况，婚后夫妻双方共同购买房屋，而房屋所有权已登记在一方名下，双方可持结婚证、身份证等相关证件，到房管部门申请增加共有人；第三种情况，一方有接受赠与所得房屋，如果当事人觉得另一方对家庭付出了很多，自愿将获赠房屋产权赠与给另一方部分或全部的，可以到公证处作“赠与合同”公证，然后持公证书、身份证、结婚证等相关手续到房管部门申请增加共有人或办理房屋转移登记。

通讯员 王全美 记者 刘守龙



购房合同明显不公可撤销

置业有难题,《法律在线》帮您办。齐鲁晚报·今日日照《楼市》每周三帮您解答。

山东舜铭律师事务所律师、曲阜师范大学法学院讲师 张连民

■本期案例：

2010年8月1日,刘某作为买方与某医院职工金某签订房屋买卖合同。该合同主要内容为:房屋总价款13万元,合同签订当天买方付定金1万元,余款12万元于2010年8月20日一次付清;卖方于2011年4月1日向买方交付房屋;若买方违约,则另给卖方支付违约金3万元;该房屋暂无房产证,待医院将房产证办下后,卖方再将房产过户给买方,过户费由卖方负责。刘某丈夫出差回来了该合同后,表示坚决不同意,认为该所有订得极不公平,连房屋究竟是否属金某所有都难以确定,要求刘某撤销合同,收回定金。该合同是否可以撤销并收回定金?

■ 律师说法:

现实生活中,合同一方当事人可能因为一些特殊原因而与对方当事人签订合同,合同一旦履行会损害自己的合法权益,因此,我国《合同法》第54条规定了在下列合同中,当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销合同:(一)因重大误解订立的。一方当事人因自己的原因对合同产生误解,按照合同约定履行合同会损害当事人利益的,可以行使撤销权撤销该合

同。(二)在订立合同时显失公平的。一方在紧迫或缺乏经验的情况下而订立的明显对自己有重大不利的合同。这样的合同往往是当事人双方的权利和义务极不对等,经济利益上不平衡,违反了公平合理原则,该合同可以撤销。(三)一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危,使对方在违背真实意愿的情况下订立的合同,受损害方可以行使撤销权。撤销权可以因为除斥期间(1年)的届满和权利人的放弃而归于

消灭,撤销权消灭后合同成为确定有效的合同不得再行撤销。

在本案中,双方当事人意思表示真实,不属于欺诈、胁迫、乘人之危,一方当事人也并未对该合同标的物——房屋产生误解,合同条款虽不完善,但不存在当事人双方权利义务极不对等的情况,不属于显失公平。因此,该合同属不能撤销的合同,合同一经生效,对双方当事人具有法律约束力,如刘某不履行合同约定义务,则必须承担违约责任。

编辑:刘守龙 组版:韩小青

齐鲁晚报

今日日照

精品楼盘推荐

加入齐鲁晚报看房团 一起去砍价!

QQ群号: 1964325 电话: 0533-8308129

德瑞·凤凰花园

建筑类型:

多层住宅

楼盘位置:

海泊三路与天津路交汇处

总建筑面积:

10万㎡

容积率:

1.5

绿化率:

35%

主力户型:

一室两厅 两室两厅

交房时间:

在即

售楼地址:

海泊三路与天津路交汇处

销售状态:

三期正在登记

开发商:

日照德瑞房地产有限公司

项目优势:

德瑞·凤凰花园位于天津路与海泊三路交汇处,由日照德瑞房地产开发有限公司开发,项目总占地面积约6万平方米,总建筑面积约10万平方米,由11栋多层住宅组成。凤凰花园毗邻石口中心商圈,周边配套设施完善,友谊商店、利时商城、石口大市场、各大银行、港口医院等遍布周边,生活舒适便捷。凤凰小学、日照六中、第三幼、二小等教育机构近在咫尺,凤凰花园全部为精装修住宅,以小户型为主,结构合理,户型方正,南北通透,采光充足,加之高绿化率、低建筑密度,使得本项目成为石口中心区域高品质社区的代表作。

慧通鼎城

建筑类型:

高层

楼盘位置:

日照市岚山二路与岚山一路交汇处

总建筑面积:

62000平方米

容积率:

3.42

绿化率:

30%

主力户型:

70㎡两居室、90-110㎡三居室

销售状态:

预约登记

投资方:

山东慧通房地产开发有限公司

项目优势:

慧通鼎城位于日照市岚山二路与海泊三路交汇处,南临友谊商店、利时商城、石口市场、凤凰小学、日照六中;北临市政府、新玛特购物广场;东靠日照火车站,汽车东站;东临万平口海水浴场、周边学校、银行、超市、医院等配套设施齐全。小区分期开发,户型设计方正实用,精装修交房,精装修,投资、自住两相宜。

裕升·国际花园

建筑类型:

高层

楼盘位置:

秦皇岛路以北、太原路以东

总建筑面积:

6万㎡

绿化率:

35.6%

主力户型:

78㎡—130㎡

售楼地址:

秦皇岛路以北、太原路以东

销售状态:

预约登记

投资方:

山东裕升置业有限公司

项目优势:

裕升·国际花园由日照集团旗下山东裕升置业倾力打造,小区地处临沂路与北京路两区文证路中间地段,14、22、20、27路公交车途经小区,交通极为便利。小区附近有天津港路小学、商务局二小、开发区中学等学校,教育资源丰富;与友谊商店、海纳商城、中行、工行、农行等银行网点,华美、麦海、天成等高级酒店相邻,将使你的生活极为便捷。裕升置业为您甄选精品楼盘,入住裕升·国际花园,品质生活从此开始。

奥特莱斯·海曲国际

建筑类型:

高层

楼盘位置:

海泊东路与临沂路交汇处

总建筑面积:

5万㎡

主力户型:

100-130㎡

售楼地址:

海泊东路与临沂路交汇处

销售状态:

预约登记

投资方:

中核天和置业

项目优势:

奥特莱斯·海曲国际由中核天和置业开发建设,位于海泊东路与临沂路交汇处,是由商业、住宅、办公组成的综合性业态,引进国际品牌购物中心——奥特莱斯同时引进各地特色餐饮,为日照流行新势力目标。海泊国际聘请国际著名商业顾问公司——太平戴维斯担任商业顾问,为引入后商业经营提供保障,打造人性化全客服务已启程。