

离婚买房“巧”成拙——法律不认“假离婚”

房屋限购政策之下,有的夫妻为买房动起“假离婚”小脑筋。他们认为用这种办法达到买房的目的既便捷成本又低,何乐而不为。其实,这种“瞒天过海”的行为隐患颇多,即使“假离婚”后房子买成了,俩人又复婚了,但事情真能一切如愿吗?前不久,苏州市虎丘区人民法院审理了这样一起离婚后财产纠纷案。

夫妻为买房 离婚又复婚

上海姑娘小红与苏州小伙小贾(均系化名)是大学同学。2002年相识相恋,2009年8月在上海登记结婚,2012年1月生育一女。伴随着孩子一天天长大,夫妻俩想在上海买一套学区房。不过,由于当时房地产政策所限,他们婚后共同购置的一套位于苏州市滨河路的房产成了“绊脚石”,于是俩人动起“假离婚”小脑筋。

2013年10月,小红与小贾到上海市杨浦区民政局办理离婚手续,并当场签订一份《离婚协议书》。协议书中约定“女儿归小红抚养,小贾每月给付生活费1万元(含教育费、医药费)至18周岁止;离婚后,苏州滨河路的房产所有权归男方,女方放弃该房产权,男方一次

性补偿女方200万元。”办完离婚手续的第二天,小红便与房屋出让人签订合同,买下了一套坐落于上海市闸北区的房屋。房子到手皆大欢喜,几个月后,小红与小贾在闸北区政府登记复婚。

这回“真离婚” 女方讨“宿债”

本来事情到此似乎Over了,可谁能料到,小红与小贾复婚后的夫妻感情却不复当初。2015年6月,小红以“夫妻感情破裂”为由诉至法院,要求与小贾离婚,俩人经上海市闸北区人民法院调解离婚。在《离婚协议书》中,俩人就孩子的抚养达成协议:“女儿随女方生活,男方自2015年6月起按月给付抚养费2500元,至女儿年满18周岁。”但这份《离婚协议书》并未涉及财产分割。

2016年,小红又将小贾诉至苏州市虎丘区人民法院,要求小贾履行第一次离婚时于上海市杨浦区民政局备案的《离婚协议书》中第二条约定——男方一次性补偿女方200万元。小贾收到法院送来的起诉书时顿时傻了眼——当时俩人“离婚”是为了买房,那份《离婚协议书》也仅仅是遮人耳目的,能当真吗?

胁迫须举证 自愿就是“真”

庭审中,小贾辩解称,2013年他和小红离婚的目的仅仅为了在上海买学区房,实质是“假离婚”,既然假离婚,那么离婚协议书也是假的,他不认可复婚后这离婚协议书还有法律效力。

那么,这份于2013年10月签订的《离婚协议书》,在小红与小贾复婚后又再度离婚时,是否具有法律效力呢?虎丘法院经审理认为,离婚协议是夫妻双方权益利益,考量利弊后围绕婚姻关系解除而形成的一个有机整体,既包含关于婚姻解除、子女抚养的身份关系约定,也包含财产分割的协议。不论小红与小贾办理离婚是出于何种利益考量,俩人于2013年10月21日签订《离婚协议书》是双方自愿到民政局办理离婚手续时签订,所有内容是双方协商一致确认的,程序合法、有效。本案中,小贾也未提供相应证据证明2013年10月21日签订《离婚协议书》存在受胁迫等可撤销的情形。综上,法院对被告小贾主张上述离婚协议并非俩人真实意思的表示,只是为了购房时规避房产交易过程中首付比例、贷款比等规定而

办理的“假离婚”的意见,不予采纳。虽然原、被告复婚后又于2015年6月协议离婚,但在婚姻关系变更中未涉及财产分割,因此2013年10月签订的《离婚协议书》中第二条约定,对双方仍具有法律约束力。最终,法院对原告小红要求被告小贾支付补偿款200万元的诉讼请求予以支持。

法官点评:我国《婚姻法》规定的婚姻自由包括两个方面——结婚自由、离婚自由。《婚姻法》明确规定,男女双方自愿离婚的,准予离婚。只要符合法律规定的离婚条件,履行了相关程序,就具备法律效力。也就是说,即使当事人存在假离婚的意图,《离婚协议》以及离婚登记也已经实际生效,除非能够证明《离婚协议》并非其真实意思表示,法律不认可“假离婚”。可在现实生活中,有些夫妻为了达到某种特定的目的,一纸同意办理离婚手续,目的达到后再办理复婚手续。本案告诉我们,这样的行为会给夫妻双方埋下隐患。因此,千万别把婚姻登记当“儿戏”,“假离婚”会给夫妻双方带来重大的法律风险。

(马静 艾家梅 金刚)

房屋是夫妻共同财产的,仅有丈夫一人签字能否将房屋过户给他人?前不久,昆山市法院审理一起类似案件。

昆山人老李想给自己买一套适合养老的房子,相中了老万的一套环境不错的二手房。此后,从看房到交易一切顺利,老李也对该房屋进行了装修,现在就差尾款2万元还没支付,只等房产证过户时一手

丈夫一人签字能否出让夫妻共有房屋?

付款一手拿证了。

谁能想,眼看约定的房产证过户的时候,老万却以各种理由推诿,把过户时间一推再推。这时老李才打听到,老万的房子不是他一个人的,而是夫妻共同财产。这套房屋是老万拆迁所得,但拆迁协议

上仅有老万一人的签字,最可恶的是,卖房时老万说自己已经离婚了。这可怎么办呢?老李为了自己能正常过户,就到法院起诉老万和老万的妻子,要求将房屋过户到自己名下。

法院审理后查明,被告老万夫

妇分居很多年,一直在用离婚,老万的妻子对老万一个人卖房子的事也确实不知道。最终,法院判决驳回原告老李的诉讼请求。老李只能另外再向老万主张赔偿损失了。

法官提醒:买卖双方签订的房屋买卖合同是双方真实意思表示,

只要不违反法律强制性规定,依法成立生效。相关法律规定,房屋为夫妻共同所有的,转让房屋应由夫妻两人共同处分。本案中,涉案房屋为夫妻共同财产,夫妻一方不同意转让,使买卖合同无法发生物权变动的效力,因此法院无法判决支持原告要求被告协助办理涉案房屋不动产权变更登记手续。

(程雨婷 许廷廷)

租房须谨慎 权属应问清

租金,并直接向三租户收取房租。而房东李某因人在外地工作生活,对房屋实际情况并不了解,待租期届满后想收回房屋,于是与三租户起了争执。

庭审中,原告李某坚持要求三

被告腾退房屋,并诉称,李某向他交纳一年租金后即下落不明,他对转租的事情毫不知情。三租户则辩称,李某曾在附近租用很多房子专用于转租,他们出于信任租用了涉案房屋并进行了装修,房屋租金部

已向李某交清,并已预交至2018年3月。

法官经审理发现,原告李某与李某签订的房屋租赁合同约定租期为2年,现确已到期,李某无权转租。最后经法官调解,三被告同意腾

退房屋。就此案,法官提醒房屋承租者,租房时对应问清楚房屋的产权归属,核出租出方的房屋权属证明等相关证件。如发现出租方自己是承租户,更应慎之又慎,应确定对方是否具有使用和转租的权利,以免引起不必要的纠纷。

(左传媛)

谁动了我的合同? 金吉鸟健身店遭消费者质疑

近日,南京消费者冯女士在金吉鸟江宁万达店健身时遇到一件蹊跷事。明明办卡时店员承诺包含专业瑜伽(小瑜伽)课程,办卡后还上了一节课,但是当她想冲再次上课时,却被以合同写明不含该课程为由拒绝。令她不解的是,她手中的合同并无此项备注。

缘由:合同部分条款不一致

2017年10月10日,冯女士来到金吉鸟健身江宁万达店,在会籍顾问陈女士的介绍下体验了专业瑜伽,当时陈顾问告诉她办卡套餐内包含专业瑜伽课程,且除私教外其他项目均不收取额外费用。冲着专业瑜伽课程的冯女士于11月17日签订合同办理健身会员卡,支付3176元,期限3年。

11月19日,冯女士第一次去金吉鸟上专业瑜伽课,谁能想几天再去时,前台工作人员却告诉她不能上专业瑜伽课,因为电脑会员信息中显示健身服务中不含小瑜伽课程。在冯女士的一再要求下,工作人员出示了合同,冯女士在合同备注处发现“不含专业瑜伽”一词。但是她回家翻阅自己的合同却发现,备注中仅写着“通用万达江宁店,仅限本人使用”,并没有“不含专业瑜伽”一词。两份合同怎么不同呢?

江宁万达店徐姓负责人告诉冯女士,冯女士办的健身卡本身就不包括专业瑜伽的,如果想参加还得每年另付800元,而且合同上也盖有“所有口头承诺一律无效”,会籍顾问的话不能代表合同内容,还是以合同约定为准。但是对两份合同内容不同的情况,该负责人未做解释。之后,冯女士与店家多次协商均未达成一致。无奈之下,冯女士要求退款,但金吉鸟称退款需收30%违约金,冯女士对此表示质疑:“金吉鸟因自己工作失误让

消费者买单的行为实在是过于霸道,两份合同不一又作何解释?”

调查:涉事人员已辞职

记者咨询冯女士提供的合同(人会架约书)发现,除健身服务总价格和备注中标明“仅限本人使用、通用万达江宁店”外,再无具体的健身服务内容明细约定,并且该合同盖有“所有口头承诺一律无效”的印章。

12月14日,金吉鸟袁店长告诉记者,根据金吉鸟价目服务表,消费者冯女士的价格是不包含专业瑜伽,专业瑜伽为3至5人左右的小班教学,会有教练进行专业指导,同私人教练共同属于额外收费项目。金吉鸟对会员合同加以备注,录入到电脑中形成信息数据库,并根据信息不同发放不同卡片,包含专业瑜伽课的会在卡片上特别标注“+小瑜伽”。

至于冯女士的合同问题,袁店长表示,可能是业务人员经营不规范,对相关服务进行“美容”使消费者产生误解而致,现涉事人员已经辞职。当记者要求金吉鸟提供服务价格和添加备注的合同时,袁店长称此为商业机密不能提供。记者问及因业务人员不规范经营造成的消费者进行退卡是否可以免收违约金,袁店长称其不能决定,需要向上级请示。

12月17日,记者走访金吉鸟江宁万达店发现,健身会所内没有明示的价格公示表,当记者提出要办卡咨询的时候,会籍顾问才提供健身服务价目表。

业内观点:亟需提高资本准入门槛

据从事健身行业多年的资深教练刘先生介绍,健身会所的销售模式,大多都是通过地推方式和人海战术抢占市场,从业人员难免良莠不齐,流动性大,再加上从业人员底薪少收入基本靠提成,业务人员在销售过程中会费尽心机让消费者

者进行签约。

江苏省运动健身协会秘书处张林华在接受记者采访时指出,运动健身行业准入门槛低,大量资本涌入,市场竞争明显,经营难免存在不规范之处,此举不仅侵害了消费者的合法权益,也影响到对健身的态度。对此,张林华呼吁,政府应加强部门联动,提高健身行业准入门槛,加大对私人教练资格认证监管,并对健身行业从业人员进行系统培训,提高综合素质,营造风清气正的健身环境。

律师观点:门店有不可推卸的责任

针对上述投诉,江苏天哲律师事务所王宇月指出,一式三联合同出现不一致时,以第一次签订为准,若金吉鸟私自添加备注,其合同是无效的。销售人员受公司委托或指派进行业务招揽履行职务的行为视为公司行为,对消费者造成的损失应由公司承担,金吉鸟有不可推卸的责任,不以员工辞职而有所改变。

王律师表示,《消法》二十六条规定,经营者在经营活动中使用格式条款的,应当以显著方式提醒消费者注意商品或者服务的数量和质量,经营者不得以格式条款、通知、声明、店堂告示等方式,作出排除或者限制消费者权利、减轻或者免除经营者责任、加重消费者责任等对消费者不公平、不合理的规定。

2017年新颁布的《江苏省消保条例》规定,经营者以发行单用途预付卡方式提供商品或者服务的,消费者有权自付款之日起十五日内无理由要求退款,经营者可以扣除其为提供商品或者服务已经产生的合理费用。

截至发稿前,金吉鸟已全款退还给冯女士。

(摘自《江苏消费网》)

投诉与回音

投诉与回音

投诉:2016年9月13日,高先生在昆山卡西欧专柜买了一块手表,使用3个月中出现指针慢了2个小时的问题,一直没有得到解决。为此,他在2017年9月12日刚使用一年的时候,将手表寄给昆山卡西欧专柜,要求对方将手表退回日本原厂维修。但是该专柜一直以各种理由推诿。李先生对此十分不满,向昆山市12315热线投诉,要求被诉商家更换一块手表。

回音:昆山市消保委高新区分会接到12315转办单后联系高先生进一步了解情况,随后与被诉商家核实情况,并通报高先生的诉求,希望商家彻底解决该手表存在的质量问题。商家负责人觉得自己理亏,在自己无法解决的情况下,同意将手表退回日本原厂维修。(昆山海 萧萧)

投诉:2017年7月30日,范女士在苏州高新区迎宾馆上的一家家具商场订购了2个“舒适床垫”,价格1万元。当时店家承诺会赠送范女士一台无叶电风扇或除螨机,但由于当时赠品没到货,店家承诺送货时一并将赠品送到家中,或范女士自行去商场领取。十几天后,店家突然通知范女士,让她8月12日晚上18:00-21:00持购物小票去商场领取。可范女士当时不在苏州,错过了领取赠品的时间。现订购的床垫已经送达,但赠品却没送来,范女士认为店家不讲信用,向高新区消保委投诉,要求店家履行当时的承诺,补给她赠品。

回音:高新区消保委接到投诉后与被诉家具商场负责人联系,提出范女士要求商家兑现赠品的诉求。被诉商场负责人回复说,店家答应将赠品放在商场客服部,请范女士择日去客服部领取。(魏程 苏生)