

弄巧成拙 法律不认可的“假离婚”

随着房地产调控政策的不断深入,许多城市掀起了离婚买房潮,夫妻们成群结队地来到婚姻登记中心,嘻嘻哈哈地排队办理离婚手续,往日严肃庄重的婚姻登记中心俨然成了人声鼎沸的菜市场。由于离婚与购房紧密相连,家庭矛盾无关,被人戏称为“中国式假离婚”。作为限制限购政策之下夫妻买房市场中的一项“潜规则”,“假离婚”这一方式看似或本低又快捷,实则隐患众多。上海的一对小夫妻“假离婚”后买好了房子,甚至复婚了,看起来那么圆满,结果还是打起了一纸官司,留下了一地鸡毛。

弄假成真假离婚规避二套房

2002年9月,上海姑娘马元园与苏州小伙郑耀祖在高校校园里相识,很快坠入爱河,经过七年爱情长跑,他们结束了学业,定居于上海,于2009年8月26日在上海登记结婚。2012年1月3日,女儿郑乐音呱呱落地,伴随孩子的逐渐长大和房价的飞速增长,夫妻俩商量必须在上海买一套学区房。由于义务教育阶段公办中小学采取“就近入学”原则,可以进入优质中小学的学区房成了中国年轻父母的不二选择,马元园夫妇也不例外。

2013年9月,经过千寻万觅,他们选中了上海市间北区(原,现已合并入静安区)永和路1080弄某号602室,最终成交价格359.8万元。9月22日,在准备签合同前,却发现了一个问题,按照当时的上海市房地产交易政策,居民家庭购买首套住房,首付比例只要35%,如果是二套房,则首付比例不得低于50%,且贷款利率也要上浮。夫妻俩工作没几年,手上没有多少积蓄,且大部分钱已用于在郑耀祖的老家苏州买房。正是这套苏州夫妻共有房让他们准备购买的这套上海房成了二套房,35%的首付已是东拼西凑,哪里再找得到这多出的15%首付呢?就在他们纠结不已的时候,中介提示他们可以“假离婚”,离婚之后苏州房子归一方,另一方就是无房户了,两个携手走过了十多年的人都很自信和相信对方,不就是办个假手续吗?毫不犹豫,办!两人说好先离婚,以马元园个人名义购买房屋,待办理完房屋过户手续后再复婚。

过了这个村没有这个店,合适的好房子要立即抓住,主意既定,当天,马元园夫妇立即先付了2万元给602室房主许东、林露莹以锁定房源,并以马元园个人名义与他们签订了初步的房地产买卖合同,次日又追加支付8万元,两天合计支付购房定金10万元强化锁定。

2013年9月23日,郑耀祖和马元园牵着

手来到上海市杨浦区民政局,办理协议离婚手续。离婚协议的重点内容是把双方婚后共同购置的苏州房屋所有权归男方郑耀祖所有,男方一次性支付女方300万元整,这样,马元园摇身一变就成了无房户,这桩协议离婚的事情,双方均未告知各自父母、亲友,作假的事情,越少人知道越好!

然后,两人着手筹钱和汇合首付款。2013年9月24日,郑耀祖通过银行转账向马元园名下建设银行卡汇入51万元,11月1日,郑耀祖再次通过银行转账向马元园名下建设银行卡汇入29万元,共计80万元。

一人买房,全家帮忙,郑耀祖分别向叔叔和阿姨借款。2013年9月26日,叔叔郑道真通过银行转账向马元园名下建设银行卡转账50万元,备注“借款”。9月27日,妈妈何并兰通过银行转账向马元园名下建设银行卡转账50万元,备注“往来款”。

首付款准备妥当,马元园立即于9月28日与许东、林露莹等人签订《上海市房地产买卖合同》,同时支付剩余购房首付款140万元。接着,马元园办理了商业贷款157万元和公积金贷款40万元,并另行支付给房方128万元。

10月2日,郑耀祖在国庆节假期回到南京期间,向叔叔郑道真出具欠条一份,欠条内容为:今借郑道真人民币伍拾万元,用于购房,欠条署名郑耀祖。

合计支付购房款209.8万元后,马元园于2013年12月3日领取了上海市房地产权证,产权证登记的权利人为马元园。

房产证顺利地拿到了,假离婚的目的达到了,2014年2月8日,郑耀祖和马元园第三次来到民政局,办理结婚登记,恢复婚姻关系。

弄假成真再离婚亲人变敌人

一切看起来是那么完美无缺,可惜天不遂人愿,复婚之后的夫妻感情却不复当初。2015年6月,马元园以感情破裂为由诉至法院,要求与郑耀祖离婚。见马元园去意已决,郑耀祖也无力挽留。2015年6月18日,两人在上海市间北区人民法院法庭当场签署了自愿离婚的调解协议,但未对夫妻共同财产进行分割。

郑耀祖的家人在知道他们离婚了但未分割财产后,非常愤愤不平,上海房子的价值要远远大于苏州房子,当初举整个大家庭之力帮助买上海房子,没想到这个“熊孩子”就这么轻易离婚了。木已成舟,大方向已经无法变更,至少要把郑耀祖叔叔和阿姨当初转出到马元园卡上的各30万元要回来。2016年6

月,叔叔郑道真和妈妈何并兰同时向南京市玄武区人民法院递交起诉状,主张上述汇款是借给郑耀祖和马元园用于购买上海房屋所用,对郑耀祖和马元园离婚并不知情,要求郑耀祖和马元园共同归还借款120万元(含2014年6月郑耀祖因购车向叔叔借款20万元)。

收到南京法院的应诉通知书后,马元园气不打一处来,立即开始了她的反击。2016年6月20日,马元园委托律师发送给郑耀祖一份《律师函》,要求其按照当初在杨浦区民政局签署的《自愿离婚协议书》中支付300万元的约定,支付剩余的120万元款项。郑耀祖一声不吭,气呼呼地签了《答辩状》。

2016年9月,郑耀祖收到了苏州市虎丘区人民法院的应诉通知书,原来,马元园把他告上了法庭,要求其支付剩余的120万元款项。这一回,郑耀祖不敢置之不理了,聘请了律师积极应诉,此后,先后开了三次庭,案件审理了一年多。在马元园和郑耀祖离婚财产纠纷一案庭审过程中,何并兰和郑道真要求郑耀祖和马元园共同归还借款120万元的诉讼请求经两审终审维持,南京市中级人民法院于2016年岁末终审判决郑耀祖、马元园共同向郑道真支付借款本金70万元、向何并兰支付借款本金50万元,据此,马元园变更诉讼请求为:依法判令郑耀祖向马元园支付补偿款220万元。

而郑耀祖认为,他和马元园于2013年9月23日签订的离婚协议,完全是为了规避上海市房屋交易的首付款比例、贷款利率等政策规定,协议中的所有约定都不是双方当时真实的意思表示。郑耀祖转账给马元园的80万元,是为了购买上海的学区房,不存在马元园所称该80万元为郑耀祖支付给马元园的离婚补偿款。在与案外人许东、林露莹签订房地产买卖合同协议后,他们一直仍然以夫妻名义共同生活居住。他在庭审中表示:说白了,当时二人就是“假离婚”,就是为了买学区房办个离婚假手续。离婚协议也是郑耀祖写的,协议书中“男方一次性支付女方300万元整”的约定是在民政局工作人员建议下增加的,说房子归我了,应该给女方一个补偿,我认为,反正假借就复婚嘛,加就加呗。最后,郑耀祖无奈地表示:我都不知道复婚后这个离婚协议书还有效力。

弄巧成拙法律不认可假离婚

这份于2013年9月签订的《离婚协议书》是否是双方真实意思表示?上述协议书中关于财产分割的约定是否具有法律效力?特别

是在马元园与郑耀祖复婚后又再度离婚时,这个约定是否仍然具有法律效力呢?苏州市虎丘区人民法院依法审理后认为,离婚协议是夫妻双方在权衡利益、考虑利弊之后,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。不论原、被告双方办理离婚是否出于何种利益考量或者政策规避,原、被告于2013年9月23日签订的《离婚协议书》,系双方自愿前往上海市杨浦区民政局办理离婚手续时签订,所有内容系双方协商一致确认,程序合法、有效。郑耀祖亦未能提供相应证据证明《离婚协议书》存在被胁迫等可撤销的情形。

综上,苏州市虎丘区人民法院指出,对于郑耀祖主张上述离婚协议并非两人的真实意思表示,只是为了购房时规避上海市房产交易过程中首付比例、贷款利率等规定而办理的“假离婚”的意见,法院不予采纳,该《离婚协议书》合法有效,本院予以确认。原、被告于2014年2月8日在上海市间北区民政局再次登记结婚,后于2015年6月18日经由上海市间北区人民法院调解离婚,但婚姻关系变更并未涉及财产分割,故2013年9月23日签订《离婚协议书》中关于财产分割的约定,对双方仍具有法律约束力。现马元园主张郑耀祖继续履行离婚协议书中约定的补偿义务,本院予以支持。马元园认可郑耀祖于2013年9月24日、2013年11月1日通过银行转账向其名下建设银行卡汇入的80万元系偿还300万元的补偿款,马元园要求郑耀祖支付补偿款220万元的诉讼请求,本院予以支持。近日,苏州市虎丘区人民法院判决如下:被告郑耀祖于本判决生效之日起十日内支付原告马元园220万元补偿款。(文中人名均系化名)

法官说法:近年来,离婚前“假离婚真做”离婚“假成真”的案例并不鲜见,财富剧增引起家庭不和的现象也大量存在。物质财富确实是家庭幸福的支撑,但金钱数目与婚姻幸福之间并不成正比。若是追求物质的欲望太过强烈,或将顾此失彼,还可能赔了夫人又折兵。本案就是一个鲜明的警示。

在法理上,离婚就是离婚,根本没有“假离婚”之说,一对夫妻从民政部门拿到离婚证的那一刻起,离婚便成为法律事实,即使当事人存在离婚假意,《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,所以“假离婚”存在巨大风险,千万要慎重。

(姚江 尹雨扬 余刚)

苏州市食药监局发布消费警示: 不要把保健食品当药品



春节即将来临,保健食品进入消费高峰时期。为维护消费者合法权益,帮助消费者正确选择和科学食用保健食品,谨防上当受骗,市食药监局发布消费警示。

认清小蓝帽标志

保健食品产品外包装上有蓝色帽形标志,标志下方为批准文号或备案号,批准部门,每个保健食品批准文号或备案号只能对应一个产品。在正规保健食品包装上,还应标示有食品生产许可证编号、厂名、厂址、联系电话、生产日期、有效期限等信息。

仔细阅读说明书

保健食品标签和说明书包含了产品的原料、功效成分或者标志性成分及含量、保健功能、适宜人群、不适宜人群、食用方法及食用量、注意事项、保质期、产品注册和生产等相关信息。

消费者应根据产品宣称的保健功能,结合自己的身体健康状况,有针对性地选择保健食品,尤其是老

年体弱者、慢性病患者、儿童及青少年、孕妇等特殊人群,在选择保健食品时要谨慎。

选择正规渠道购买

不要盲目参加任何可以产品销售为目的的健康知识讲座、专家报告等;不要盲目通过会议销售、电话销售、免费试用等活动购买保健食品;不要购买无保健食品标志的非保健食品。消费者应到持有《营业执照》及《食品经营许可证》(且经营范围包含“保健食品销售”)的正规销售场所购买保健食品,并索要正规的销售凭证。购买时要妥善保管购物发票和相关凭证。

不要混淆保健食品与药品

保健食品是指具有特定保健功能或者以补充维生素、矿物质为目的的食品,即适用于特定人群食用,具有调节机体功能,不以治疗疾病为目的,并且对人体不产生任何急性、亚急性或慢性危害的食品。保健食品作为特殊食品,不能宣传疾病预防、治疗作用,更不能替代药品使用。

市食药监局提醒广大消费者,特别是中老年人,切勿听信将保健食品比成灵丹妙药包治百病的虚假夸大宣传,更不能停止正常服用或使用的药物,以免延误病情,造成严重的后果。

去年以来,张家港市市场监督管理紧紧围绕市场监管职能,精心组织,层层落实,通过“三强化三到位”持续深入推进扫黑除恶专项斗争。

强化舆论引导,宣传发动到位。该局加强内部宣传发动,结合企业学习、党支部学习、短信平台推送以及扫黑除恶专项斗争微信群、QQ员工群开展宣传教育,印制扫黑除恶专项斗争应知应会材料下发至每个职工,组织全市干部职工签订扫黑除恶专项斗争承诺书,认真开展自查自纠。加强对市场主体的宣传,以扫黑除恶专项斗争为重点,从机关到各分局,从专业市场到各职能部门,将“扫黑除恶”宣传与“打击非法传销”、“打击制假售假”等宣传教育相结合,把“扫黑除恶”专项工作与日常监管工作相结合,加强对重点领域、重点行业、重要场所的舆论宣传,结合“送法进企业”、“送法进社区”活动,开展实地宣传,提升广大企业主体和社区群众对扫黑除恶专项斗争的支持。

强化执法监管,排查线索到位。加强日常巡查,按照属地管理的原则,依托基层分局进行全覆盖巡查,加强对重点领域、重点行业、重要场所的日常执法检查,重点加强对批发市场、专业批发市场、小商品市场的执法检查,重点摸排是否存在霸王条款、欺行霸市、囤积居奇、非法定取价位的行踪、市霸等涉黑涉恶行为,畅通举报渠道,充分利用12315投诉举报热线、网络邮箱等渠道,积极受理群众消费者的申诉举报,及时发现不稳定因素和扫黑除恶线索,同时,积极组织长期在本市开展“职业索赔”活动的80余名职业索赔人,加强分析研判,严格依法案件查处,加大对市场领域内不正当竞争、垄断经营、非法传销、欺行霸市、制假售假等违法行为的执法力度,依法查处各类违法案件885件。

强化部门联动,联合整治到位。该局会同公安对严重侵犯消费者权益的欺行霸市开展涉黑线索调查,与公安、金融、人民银行等部门开展“打击非法集资”集中执法行动,严厉打击金融活动中虚假宣传、超范围经营等违法行为,清理违规广告公司128家,检查广告信息4426条,监测各类广告资讯361次,责令整改违规广告122条,对日常监管中发现的2件涉嫌非法集资线索移送公安机关,与文广、公安、城管等开展“扫黄打非”专项整治行动,组织“打传办”、“双打办”成员单位开展打击非法传销、打击侵犯知识产权和制假售假违法行为执法行动,加强与检察院、公安的协同沟通,充分利用检察院驻市场监管综合执法局以及公安司法联动执法协作联络员制度,对执法中发现的涉黑涉恶线索及时通报,强化涉黑犯罪案件移送,2018年移送涉黑犯罪案件29件,涉及非法经营涉毒食品、非法集资、销售假药、篡改破坏计量器具准确等等。

(肖俊)

张家港市监局扎实推进扫黑除恶专项斗争