



离婚13年后，他们因房产对簿公堂

□石榴云/新疆法治报记者 古雪丽
通讯员 孙庆钰

离婚协议写明“夫妻双方无共同住房”，13年后男方出售婚前所购房屋，却仍需前妻签名并予以经济补偿，这样的情形让人大感意外。近日，乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院审结一起房屋补偿纠纷案件。

2011年5月，李某与王某登记结婚，住在李某婚前购置的房屋内。此房屋登记在李某名下，婚后双方以夫妻共同财产偿还房贷。2012年1月，二人协议离婚，离婚协议中载明“夫妻双方无共同住房”，未就该房屋婚内共同还贷部分及其归属问题作出明确约定。

2025年，李某准备出售该房屋，在办理不动产过户登记时受阻。原因是该房屋存在婚内共同还贷的情形，共同还贷部分对应权益属于夫妻共同财产，离婚时未分割，需王某签名协助方可完成过户。

李某与前妻王某协商未果，遂向法院提起诉讼。

法院认为，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉



婚姻家庭编的解释(一)》第七十八条规定，夫妻一方婚前签订合同支付首付并贷款，婚后用夫妻共同财产还贷，房产登记在首付方名下的，离婚时该不动产由双方协议处理。若不能达成协议，法院可判决房产归登记一方，婚后共同还贷部分及其相对应财产增值部分，应由登记一方对另一方进行补偿。

经审理查明，在双方婚姻关系存续期间，李某共偿还房屋贷

款8期，其中前7期每期偿还本息516.98元，第8期偿还本息528.15元，合计偿还本息4147.01元。王某对“共同还贷部分一半+对应增值部分一半”的补偿方式无异议。法院最终判决，涉案房屋归李某单独所有；李某需在判决生效后10日内支付王某补偿款共计6075.38元，其中共同还贷本金及利息的一半为2073.51元，对应增值部分的一半为4001.87元。

前妻抵押房屋申请贷款无力偿还

男子未及时过户面临无房可住

“我没有及时办理房产过户手续，离婚两年后，前妻拿着房产证到银行办理了130多万元的抵押贷款却无力偿还。还款期限就要到了，我和儿子即将面临房屋被拍卖没地方住的境况。”近日，陕西省西安市民吴右(化名)向记者讲述自己的遭遇。

婚后买房登记在妻子名下 离婚协议约定房产归男方

1月21日，吴右告诉记者，他与前妻紫紫(化名)2012年领证结婚，2015年在西安北郊买了一套约123平方米的房子。

吴右说：“房屋总价87万多元，首付款27万多元是我刷银行卡付的。因当时我在汉中忙业务，付完款就回汉中了，后来所有手续都是她去办理的。2018年房产证办下来，只有她的名字。按揭贷款月供3100元，我每个月都按时打给她，由她向银行还款。2021年12月，我们离婚。除了领取离婚证，还在民政局签了《自愿离婚协议书》，约定儿子归我抚养，她不用给孩子付生活费；房、车归我，她净身出户。”

2024年，吴右想用这套房屋做抵押贷款，还清欠账。由于房屋未过户，他找前妻协助办理过户手续，但她不肯配合。后来，吴右了解到，该房屋已被前妻办了抵押贷款。

“我从她做抵押贷款的银行了解到，她于2022年12月买了一家公司的法定代表人。2023年4月前，她把剩余的40多万元房贷还清；2023年5月，她以房屋做抵押在一家银行贷款138.9万元。在银行给我出示的资料中，我发现其中一些明显是有问题的，比如离婚证是补办的，连我的名字都是错的，产权证也是补办的。”吴右说。

“我将前妻起诉到西安市未央区人民法院，请求将房屋产权判归我，让前妻配合将房屋过户到我名下。2025年开庭时，她没有到庭答辩，法院将该房屋产权判归我，但因目前处于债务履行期，不具备办理转移登记的条件。银行抵押贷款今年5月就要到期了。届时如果前妻无法偿还贷款，我和儿子所住的房屋就有可能被拍卖。”

1月21日至22日，记者多次尝试联系吴右前妻，但其手机号为空号，微信无法联系上。

未办理房屋过户登记 是最大的问题

陕西言锋律师事务所主任律师贾涛分析认为，离婚了就应该尽快去办理房屋过户登记，但当事人没有及时办理，这是最大的问题。

从当事人讲述来看，虽然离婚协议约定房屋是他的，但这套房屋

在他正式起诉确权之前已经被其前妻设置了抵押权，现在就只能看设置抵押权到底有没有问题，相应资料和证件是否合法，有无骗贷嫌疑。如果其前妻贷款手续都是真的，没有骗贷，当事人就只能让法院执行其房产。按照民法典相关规定，担保物权优先于所有权的产生设置。抵押权属于担保物权，而银行有抵押权，所以优先于产权。

对于银行来说，如果办理抵押贷款的一些关键资料确实是虚假或缺失的，可能会导致抵押贷款合同无效。

当事人吴右应该做的措施，一是起诉确权，确权后才能确认这个贷款到底是真是假，目前他已经确权了；二是在确权之后，继续起诉抵押贷款无效。同时，如果确实认为抵押贷款有问题还要报警，让公安经侦部门来确认到底有没有存在骗贷的行为。最后，如果银行向法院申请执行该房产并进行司法拍卖，当事人一定要提出执行异议。如果抵押权最终被撤销或者被确认无效，那吴右就是享有物权的人，银行只能找女方要求还钱，不能申请执行该房产。

“当然，也不能完全排除男女双方串谋抵押贷款，在离婚后通过确权来对抗执行的嫌疑。如果这样，男女双方均可能涉嫌骗贷，这属于刑事行为。”贾涛说。

据1月26日《华商报》

临近过年，不少人选择拼车返乡。可一旦发生意外，造成人员受伤，责任该如何划分呢？

过年拼车回家出事故 保险公司拒赔

□石榴云/新疆法治报记者 张秀
通讯员 朱亚坤 艾菲娅·阿不来孜

2024年春节前夕，张某某驾驶自家小汽车从乌鲁木齐市出发，搭载同乡王某某返乡过年。双方约定：张某某和王某某轮流驾驶，全程花费双方共担。途中，张某某驾驶汽车不慎与中央护栏发生剐蹭，导致王某某受伤。事后，王某某被送往医院治疗。经鉴定，王某某构成九级伤残。

由于张某某在某保险公司投保了驾乘人员意外伤害险，王某某找该保险公司理赔，但遭到拒绝。

保险公司表示，张某某搭载其他人返乡的行为属于营运性质，超出承保范围。

2024年12月，王某某将张某某及保险公司诉至乌鲁木齐市水磨沟区人民法院，要求双方共同赔偿损失共计14万余元。

法院审理认为，本案的争议焦点是：原、被告之间是否构成好意同乘。

法院认为，好意同乘是乐于助人良好社会风尚的具体体现，其核心是车辆供乘者不以营利为目的，旨在为他人提供帮助，这种帮助一般是无偿的，但不排除搭乘人给予车辆供乘人数额较少的成本费用。也就是说，搭乘人给车辆供乘人一定的成本费用，不影响好意同乘行为的成立。

承办法官查明，张某某与王某某是相识近20年的老乡。临近春节之际，双方相约同乘返乡过年，符合分摊成本的共享出行方式；从车辆的日常使用、搭乘人员的关系、行驶路线等情况能够体现双方相约同乘的目的在于分摊通勤成本而非营运；同时途中由二人交替驾驶汽车，也说明两人的目的在于互助。

据此法院认定，双方没有盈利的目的，且具有互助互惠的性质，张某某的行为构成好意同乘。

对于损失的具体承担问题，法院认为，本案是单方事故且损害对象为“车上人员”，张某某投保的驾乘人员意外伤害险的保障对象涵盖车上人员，因此，保险公司应在保险限额内承担赔偿责任。同时，虽然好意同乘是一种互助行为，但搭乘者无偿或以较小成本乘坐他人车辆并不意味着自甘风险，车辆供乘人负有保障搭乘者人身和财产安全的注意义务。

《中华人民共和国民法典》第一千二百一十七条规定，非营运机动车发生交通事故造成无偿搭乘人损害，属于该机动车一方责任的，应当减轻其赔偿责任。

综合事故的情况，法院酌定张某某在其应承担赔偿范围内减轻30%的赔偿责任。

最终，法院判令保险公司赔偿13.8万余元，张某某承担2000余元。保险公司不服，上诉至乌鲁木齐市中级人民法院。近日，二审法院驳回上诉，维持原判。



本版漫画由王昱涵绘