

当心！花了“夫妻钱”，买了“个人房”

法院竞拍房产如何署名，学问大

文：今日女报 / 凤网记者 章清清

两年前，夫妻花45万元购置新房；两年后，妻子却得知丈夫早已私自将房子转卖……如今，两人闹离婚，从未签字过户的妻子一脸迷茫：“夫妻共同财产是怎样做到不经对方同意而私自买卖呢？”

近日，湖南国藩律师事务所接到的一起娄底夫妻的离婚案很有意思——原本属于夫妻共有财产的“婚后房”被丈夫卖了，妻子全然不知。直到两人闹离婚，妻子才知道，这套“婚后房”一直属于丈夫的私人财产。

到底是怎么回事？今天，我们就来说一个有关法院拍卖房的纠纷故事。



图 / 视觉中国

故事 >>

夫妻买套拍卖房，产权却只属于丈夫

众所周知，一张结婚证在手，证明着从此以后，添置的家产都属于夫妻双方。可对娄底双峰的苏丽娟而言，万万没想到的是，“婚后房”竟然也可能不属于“夫妻财产”！

8月10日，湖南国藩律师事务所就接到了这样一个纠纷案——2016年，苏丽娟和丈夫刘和宇花费45万元的共同财产，从法院淘宝网司法拍卖网络平台购买了一套位于双峰县和森大道上一处166平米的房产。

夫妻俩竞拍成功后，按照规定如期把拍卖成交款缴入了法院指定账户。苏丽娟想着过几日再去加名字，谁知，等到了法院，再想在房产上加上自己的名字，法官却告知：“加不了啦！”

考虑到房产属于婚后财产，反正也是夫妻共同拥有，苏丽娟便没再去折腾这个事。直到今年6月，苏丽娟因与刘和宇感情破裂闹离婚，在分割财产时，她才发现：这套两年前拍卖买来的房子早已被丈夫抵押给银行，而贷款的钱也早已被挥霍一空。

明明是夫妻共有财产，为何在不知情的情况下，竟能被抵押贷款？

苏丽娟百思不得其解。于是，她来到湖南国藩律师事务所，请求法律援助。

“当时拍卖的买受人是刘和宇，生成的成交确认书身份信息也是刘和宇，法院也送达了成交裁定书给他。因此，那套拍卖房产的所有权就只是刘和宇了。”苏丽娟的代理律师朱岱志告诉今日女报/凤网记者，按照《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第二十二条规定，网络司法拍卖成交的，由网络司法拍卖平台以买受人的真实身份自动生成确认书并公示，拍卖财产所有权自拍卖成交裁定送达买受人时就已经转移。

朱岱志解释，当年买房时，虽是以夫妻共同财产购买，但房子是落户在刘和宇名下，苏丽娟想要加名字，只需要在拍卖房完成法院程序前操作即可成功，可当时她并没有办理，所以这套房一直属于刘和宇个人财产。

那么，在没有取得夫妻另一方同意的情况下，丈夫擅自处置共有房产，这样的买卖合同是否有效呢？

朱岱志说，根据有关法律规定，如果买房人是善意、有偿、依法定程序取得房屋的，房屋买卖合同不得解除。也就是说，像苏丽娟这种情况，只能由擅自处分财产的刘和宇对其予以赔偿。

“不过，对于夫妻受损一方的房款追偿，有时会因对方已将房款挥霍或隐匿而变得困难重重。即使将来能追回属于自己的那部分房款，往往要经历漫长诉讼的煎熬。”朱岱志说，“所以，面对拍卖房这类财产，事前的预防比事后维权更重要。”（为保护隐私，文中苏丽娟、刘和宇系化名）



说法 >>

竞拍房产增加夫妻和子女名字规定不一样

律师：李健（湖南省万和联合律师事务所律师）

竞拍来的房产要想在确权裁定书上进行夫妻名字更换或增加子女名字，规定并不相同。根据《婚姻法》规定，婚姻关系存续期间，夫妻一方以个人名义参与竞买，成交提交的证明材料符合法律规定，可依竞拍人的要求裁定夫妻一方或双方为买受人。但是，如果是加上成年或未成年子女的，则大

不一样。“按照规定，个人参加竞拍时，用的是个人账户买的房子，确权书也只能是个人的名字。”李健表示，如果想添加夫妻另一方的名字，最迟要在确权裁定书签字之前提出增加要求。而竞拍房产要加上成年或未成年子女名字的，是不是与对夫妻的规定相同呢？对此，李健解释说，完全不一样。李

健表示，如果是增加成年子女名字的，与增加夫妻一方名字不同的是，要携带户口本和身份证到法院办理，最迟须在确权书签订之前办理好相关手续。如果是添加未成年子女名字的，要携带能够证明父母和子女身份关系的证明材料，包括户口本和身份证，但要提前5日办理好相关手续。

一种说法

长沙10岁孩子在小区内身亡，业主该追责物业吗

文：今日女报 / 凤网记者 陈炜

8月14日下午，长沙市岳麓区保利麓谷林语小区一名仅10岁男童骑自行车不慎从小区台阶冲下，将围挡栏杆撞断，摔下约5米深地面。邻居紧急拨打120急救电话，将失事孩童送往湖南省航天医院治疗。

今日女报/凤网记者从医院了解到，当晚10点20分，失事孩童不幸离世。小区诸多业主自发组织在小区内悼念逝世男孩。而业主纷纷表示，本次事故与小区物业公司不作为有关——失事栏杆锈迹斑斑，多年未予维修，要求物业公司负责人出面解释并承担相应责任。

那么，出现这样的事故，小区物业公司究竟该承担怎样的责任呢？



孩子出事后，有业主质疑，小区物业从不管栏杆是否安全。

物业未尽安保义务，需担责

本期律师：张帅（湖南仁和律师事务所律师）

对于小区业主的人身安全问题，我国《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（征求意见稿）》中曾对物业服务企业的安全保障义务予以了明确，并规定：“物业服务企业未尽合理限度范围内的安全保障义务致使物业服务区域内发生人身损害结果，赔偿权利人请求其承担相应赔偿责任的，应予以支持。”

针对10岁孩童小区内骑车坠亡事故，一方面要看开发商在最初交房时，是否存在违规交房行为，如小区铁栏杆的建设是否符合相关的建筑规范，如果在不符合交房条件下即交房，开发商应当对此次事件承担一定的责任；另一方面，物业管理公司作为小区的日常管理者，有义务检查小区存在的安全隐患，做好提醒和防范工作，并对小区公共区域的铁栏杆，负有维护和修理的义务和责任。如果公共设施需要大修或重修，应由物业管理公司先提出维修建议，经三分之二业主同意，制定详细的维修方案后，报请当地房管部门审批，申请住宅专项维修资金。

如果物业管理公司没有尽到安全保障责任，比如该案件的铁栏杆因年久失修而出现损坏，公司却没有及时进行维修维护，或采取一些必要的措施保障业主的安全。一旦发生事故，理应由物业公司来承担相应的法律责任。从本案来看，小区之所以会发生10岁孩童骑车坠亡事件，显然是因为物业管理公司存在严重的工作疏忽，所以必须承担责任。不过，由于10岁孩童还属于未成年人，作为第一监护人的父母因监护不力，也要相应地承担疏失责任。