

黄昏恋破碎,给出的房子能要回吗?

法院:支持恋爱中无重大过错给予方返还房屋的诉请

核心提示

随着社会发展,老年人的情感需求越来越受到重视,不少经历过离婚或丧偶的老年人,会选择开启一段黄昏恋。然而,老年人在黄昏恋过程中,经常会遇到房产、大额钱款等现实问题。当黄昏恋撞上房产证,老年人的权益如何保障?近日,北京市东城区人民法院审理了一起涉及黄昏恋中房产过户的房屋买卖合同纠纷案,判决房屋归给予方所有。

案情回顾

周阿姨与钱大爷曾是同事,2021年,60多岁的两人偶然再次取得联系,经过一段时间的接触交往后,逐步发展成恋人关系。

周阿姨名下的房子被其大哥一家占用,为让大哥一家尽早搬出,将房屋作为和钱大爷日后的婚房使用,周阿姨与钱大爷商量,以买卖的形式将房屋过户到钱大爷名下。2021年10月,周阿姨与钱大爷签订房屋买卖合同,约定周阿姨将房屋以150万元的价格卖给钱大爷。当月19日,周阿姨将房屋过户到钱大爷名下,钱大爷并未实际向周阿姨支付房屋价款,只是支付了土地出让金及房屋过户税费共计6万余元。

随着深入接触,两人因生活琐事产生嫌隙,双方出现信任危机,周阿姨对钱大爷的人品产生怀疑。2023年3月,周阿姨开始找钱大爷要回房子。钱大爷称,若想将房屋变更登记回周阿姨名下,可以等满两年房屋税费降低后双方再通过房屋买卖方式进行过户。同时,因认为周阿姨与自己交往是为了利用自己帮忙拿回房子,钱大爷心生怨怼。同年10月,周阿姨多次找钱大爷要求办理房屋过户手续,钱大爷未予回复。周阿姨遂将钱大爷起诉至法院,要求确认房屋买卖合同无效,判令钱大爷将房屋过户至周阿姨名下。

周阿姨表示,双方签订房屋买卖

合同的真实意思并非为了买卖房屋,且双方已约定两年后再将房屋过户给周阿姨,但钱大爷并未遵守约定,拒绝返还房屋。即便是赠与房屋,自己的目的也是与钱大爷结婚并共同生活,现双方感情已破裂,无结婚可能,钱大爷应当将房屋返还给自己。

钱大爷辩称,自己无意占用周阿姨房屋,也没有趁机将房屋过户到自己名下,房屋系周阿姨为解决与大哥争夺房屋的问题赠与给自己的,现赠与已完成,房屋已经归自己所有,周阿姨无权要回。即便自己同意将房屋再过户给周阿姨,周阿姨也要赔偿自己此前缴纳的房屋过户税费和土地出让金。

法院审理后认为,以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效,但是该行为隐藏的民事法律行为的效力,依照有关法律规定处理。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释(二)》(以下简称《婚姻家庭编解释(二)》)第五条第二款规定:“婚前或者婚姻关系存续期间,一方将其所有的房屋转移登记至另一方或者双方名下,离婚诉讼中,双方对房屋归属或者分割有争议且协商不成的,如果婚姻关系存续时间较短且给予方无重大过错,人民法院可以根据当事人诉讼请求,判决该房屋归给予方所有,并结合给予目的,综合考

虑共同生活及孕育共同子女情况、离婚过错、对家庭的贡献大小以及离婚时房屋市场价格等因素,确定是否由获得房屋一方对另一方予以补偿以及补偿的具体数额。”本案中,原告周阿姨在恋爱关系期间为了婚后生活将登记在其名下的房屋转移登记至被告钱大爷名下。现双方无缔结婚姻的意愿,双方对于房屋的归属尚存有争议。本案除双方是否实际缔结婚姻外,在法律关系、权利义务内容以及行为特征等方面,与前述规定所调整的情形具有高度相似性,为维护当事人的合法权益,法院参照该规定对本案

作出处理。双方恋爱两年左右,并未缔结婚姻关系,钱大爷实际居住使用了案涉房屋,周阿姨在恋爱过程中亦无重大过错,故周阿姨要求将房屋登记至其名下的诉讼请求,法院予以支持。但是,因房屋过户产生的税费应由周阿姨承担。

最终,法院判决确认双方房屋买卖合同无效,钱大爷配合周阿姨将房屋返还登记给周阿姨并从该房屋中腾退,周阿姨于房屋过户当日支付钱大爷6万余元补偿费用。判决作出后,双方均未上诉。该判决已生效且当事人已经自动履行完毕。

法官提醒

婚恋过程中,双方经常通过互赠礼物、红包等表达爱意,而房屋等大额财物因其价值较高,在婚恋关系结束时双方往往会对赠与的房屋归属产生争议。2025年2月1日起施行的《婚姻家庭编解释(二)》明确规定,婚前一方将其所有的房屋转移登记至另一方或者双方名下,双方经过短暂的婚姻关系后起诉离婚的,法院可以根据当事人诉讼请求,判决该房屋归无重大过错的给予方所有。

老年人也有情感需求,黄昏恋是老有所伴的温暖篇章。老年人在决定相伴余生时,应就财产状况、养老安排等充分沟通,通过签署书面协议等,明确婚前财产尤其是房产、大额存款等的归属,避免因约定不明引发争议。在赠与对方房产等大额财物时,务必在谨慎、充分考虑的基础上作出选择。若希望能给对方一个稳定的居所,可以根据法律规定,为无房产但有居住需求的一方设立“居住权”,以减少因房产带来的矛盾。

据《人民法院报》

套取银行贷款转借他人,借条被判无效

核心提示

帮朋友从银行贷款,再转手借出并收取利息,这种看似便利的“举手之劳”,实则暗藏巨大金融与法律风险。近日,广东省深圳市福田区人民法院审结一起民间借贷纠纷案,法院依法认定当事人套取金融机构贷款进行转贷的行为无效,相关借贷合同不受法律保护。最终,出借人不仅未能获得约定利息,还自行承担了资金占用损失,可谓“赔了夫人又折兵”。

案情回顾

佟某因资金困难向好友钱某求助,双方商定,由钱某以其个人名义向银行申请贷款,再将所贷款项转借给佟某使用,佟某则向钱某出具借条,并承诺支付一定利息作为“辛苦费”。

钱某同意后,与银行签订贷款合同,成功贷款16万元。款项到账后,钱某将钱款如数转给佟某,佟某也出具了载明还款计划与利息的借条。

起初几个月,佟某尚能按约还款,但随着时间推移,佟某的还款态度日趋消极,从按时支付变为需经多次催讨才勉强转账,最后,其拒绝还款并彻底失联。

为避免个人征信记录受损,钱某只得自行垫资偿还银行贷款。

因还款压力巨大,钱某甚至一度通

过小额贷款平台“拆东墙补西墙”维持还款。在多次催要无果后,钱某将佟某诉至法院,要求其偿还剩余借款本金、银行利息及双方约定的利息。

法院审理认为,民间借贷中,出借人的资金必须是自有资金。本案中,钱某的出借款项来源于其套取的银行信贷资金,该行为实质是给不具备金融信贷资质的当事人提供信用“过桥”,以此规避金融监管,这类行为既增加了融资成本,又扰乱了正常信贷秩序。

根据相关法律规定,套取金融机构贷款转贷的,民间借贷合同无效,故案涉借条应认定为无效,佟某基于无效合同取得的案涉款项应退还钱某。钱某向银行实际应偿还的贷款本息总额系其因转贷行为实际负担的债务,扣除佟

某已还款项后,佟某还需向钱某返还12万余元。

关于钱某主张的月利率0.17%的利息,法院认为,案涉借条因转贷行为无效,且钱某配合佟某套取银行贷款存在

过错,其对自身资金占用损失负有责任,故对该项利息诉求不予支持。

据此,法院判决佟某向钱某返还12万余元,驳回钱某的其他诉讼请求,目前该判决已生效。

法官说法

承办法官表示,钱某向银行提交贷款申请并接收贷款时,已与银行建立合法有效的借款合同关系,其作为借款人,负有按照合同约定按时足额偿还贷款本息的义务,逾期还款将直接影响个人征信,甚至面临银行的催收与诉讼。

钱某的行为既违反了借款合同中关于借款用途的约定,也使得金融机构信贷资金进入非约定流转渠道,不仅扰乱了金融秩序,更嵌套多层法律风险。

据《法治日报》