



# 齐鲁晚报公益律师团帮您维权

□姜海如律师:房地产、投融资等领域;李岫岩律师:行政诉讼领域

□全天候接听本报读者电话咨询,用最专业的法律知识提供诉讼指导



姜海如律师,山东大正泰和律师事务所主任,党支部书记,律协理事,省城资深律师,房地产法律专家,多家政府机关、企业常年法律顾问,济南

市司法行政先进个人,中央党校地方党政干部培训班学员。姜律师执业十余年,代理案件数千件,熟练运用各类法律知识办理了多起省内外有重大影响的案件,为单位和个人挽回经济损失近十亿元。例:四川某机械设备有限公司诉青建集团股份有限公司建设工程纠纷案;山东某物资有限公司诉山东省建设建工集团供应钢材纠纷案;李某诉山东华夏茶联有限公司投融资纠纷案;东营利津某村委诉利津县人民政府土地确权纠纷案;业主诉山东恒华置业有限公司购买“舜耕名筑”商品房纠纷案;投资人诉某民间资本管理公司借贷纠纷集体诉讼案等。

业务专长:房地产、建设工程、投融资、金融等经济专业领域。主要代理淄博中院、山东省高院一、二审案件。  
咨询热线:13793126198  
办公地址:济南市经十路9777号鲁商国奥城(省高级法院东临)6号楼1814。

## 情侣分手,两人所购房屋如何分割

**案例:**张强和王芳是一对情侣,双方为筹备结婚,于2008年5月共同购买了一套价格49万余元的房产,并与房产公司签订了商品房预售合同。所购房屋的首付款和契税等由张强支付,张强还以自己的名义申请了贷款30余万元。2009年,两人办理了房屋产权登记,房屋产权登记在张强和王芳两人名下。房屋交付后,张强出资装修了房屋。但此后双方发生纠纷,感情破裂。分手后,王芳要求根据房屋权共同共有事实,分割房屋。

**律师解答:**房地产权证上产权登记人是张强和王芳两人,所以该套房屋应属双方共同共有。根据民法通则第七十八条的规定,共同共有人对共有财产享有权利,承担义务。

因此王芳要求分割共同共有的财产于法不悖,但是共有财产的分割一般有几个原则:一、自愿原则,有约定的从约定。二、公平公正原则,共有人对共有物产生做出贡献的大小,如果不能区分贡献的大小,原则上是均分。在本案中,双方在结婚前并没有对共有的房屋如何分割达成协议,因此应当根据公平公正的原则来分割共有财产,张强出了购房款及办理相关手续的资金,并且提供了相应的证据,主要份额理应归其所有。该套共有房屋,张强做了几乎所有贡献,但是房屋在两人共有的过程中升值,对这部分增值款,双方都有一定的贡献,王芳可以分得该部分的一半。

**律师提示:**目前,社会上不少情侣在婚前就共同购买了房屋,有的是家长共同出资,产权为双方的名字;有的是男方出资,共同署名等。但是,情侣最终若未成婚并分道扬镳,就会带来共同产权房屋分割的法律问题。恋爱关系不属婚姻法保护范围,涉及的财产问题只能参照共同财产的分割原则。像本案中双方对共有物贡献大小十分清晰的情况是少见的,多数情侣在买房装修过程中的出资情况很难认定,最后只能根据公平原则平分。所以,未婚情侣如果在婚前购买房屋或者购置其他大宗物品时,应尽量进行财产公证或作出明确约定,以避免因权属不清而产生纠纷。

### 行政诉讼专题·第五期



咨询热线:13905317623

李岫岩律师,毕业于山东大学法学院,法学硕士。山东鲁泉律师事务所高级合伙人,副主任。齐鲁晚报公益律师团律师,代理了大量具有社会影响力的案件,代理了省内数百起行政案件,李岫岩律师在经济纠纷方面也多有建树,尤其金融纠纷,民间借贷纠纷挽回巨大经济损失,李律师以其女性的感性,法律人的理性思维在处理纠纷方面尤其有独到之处,李岫岩律师是山东电视台,齐鲁电视台特邀嘉宾解读律师,山东法制报解读律师,生活日报解读律师,新晨报特邀律师。其代理案件多次入选国家部委督办案,省高院评选的十大行政案件。

## 故意毁坏财物,房地产企业败诉赔偿

**办案实录:**2009年12月石家庄市新华区某村委会同某土方工程整理服务中心签订协议,由该公司负责其村的旧房拆除工作。在明知被害人刘某,王某等人尚未签订协议的情况下,被告人李某某为实现经济利益,对十三位受害人的房屋强制拆除,造成巨大的经济损失。公诉机关认为被告人的行为已触犯刑法第二百七十五条的规定,构成故意毁坏财物罪。

刘某,王某等人共同委托山东鲁泉律师事务所陈旭峰李岫岩律师代理拆迁纠纷。两位律师拆迁维权结合刑事案件调解程序最终达成满意结果。该案在审理过程中,房地

产开发有限公司与被害人签订了房屋拆迁补偿协议同时将拆除房屋被毁损失共计二十余万元赔偿给了被害人,另某土方工程整理服务中心向法院缴纳了其余被害人损失四十余万元用于赔付。该案圆满终结。

**办案后记:**在每一个涉及暴力拆迁的案件中,拆迁人涉嫌故意毁坏被拆迁人财物的行为已经成为常态。暴力拆迁过程中,拆迁人为迅速达到迫使被拆迁人搬离房屋的目的,通常都会以毁灭或损坏被拆迁人合法财产的手段来进行威胁恐吓,加深被拆迁人的恐惧心理从而使其服从拆迁人的指挥,拆迁人的行为显然已经构成情节严重应于刑事立

案的标准。一般来说,在房屋征收拆迁过程中,只要是拆迁人的房屋被违法拆除、损毁,其价值损失应都在5000元以上,应该都符合法律关于立案追究刑事责任的规定。实践中被拆迁人房屋被强制拆除的应当积极要求公安机关立案侦查,公安机关如以其不便参与拆迁为由,拒绝或消极应对被害人的立案请求,应当从公安机关的不作为入手,最终督促其启动刑事追究的程序,在刑事诉讼的过程中因拆迁人惧怕刑事责任,因此其会积极与被害人沟通,从来在这种压力的情况下,被害人变被动为主动,最终促成拆迁协议的圆满签署。

### 中国银行淄博分行成功举办

## “党建引领 合规护航 和谐发展”知识竞赛

7月1日,中国银行淄博分行在淄博广电剧院举办“党建引领 合规护航 和谐发展”知识竞赛,庆祝中国共产党成立95周年,为党的生日献上最诚挚的祝福。

该行组织的本次知识竞赛分预赛、决赛,通过预赛表现优异、脱颖而出的6支代表队参加决赛。决赛分三个环节,分别为必答、抢答、风险题。决赛中,各代表队选手们必答对答如流,抢答题惊心动魄,风险

题斗智斗勇,比分处于胶着状态。场上选手的优秀表现,引来了场下观众的阵阵掌声。

经过紧张激烈的角逐,临淄支行代表队荣获比赛一等奖,桓台支行、博山支行代表队荣获二等奖,分行本部公司金融板块、新区黄金国际支行联队、金晶大道柳泉路北支行联队荣获三等奖。

中国银行淄博分行坚持围绕发展抓党建,抓好党建促发展,规定动作到位,自选动作有

特色,注重抓落实、抓实效。通过本次比赛活动,该行广泛调动了广大干部员工的工作热情,凝聚力凝士气,让党建知识深入人心,让合规意识渗入员工的血液、骨髓之中,使党员同志不忘党的庄严使命,让每一位员工保持昂扬向上的精神状态,不忘初心,继续前进,促进了全行党建工作和经营工作、内控工作相得益彰、齐头并进良好局面的形成。

(中国银行淄博分行 李志)

