

## 合伙购房再卖出后利润该怎么分? 法院: 若无出资比例就应平分利润

近年来,随着各地限购及个人首套自住购房优惠政策的出台,各方当事人以资本、购房资格共同出资合伙购房的情形屡见不鲜。近日,江北区法院审理了一起涉及合伙购房的案件,认定原、被告双方成立合伙关系,相关收益应当平均分配。

### 案例: 你出资格我出钱买房 卖房后收益该怎么分

2017年7月7日,李某与重庆某房地产开发有限公司签订《商品房买卖合同》,约定李某以按揭付款方式向该公司购买涉案房屋,并由邱某实际支付首付款,贷款94万元,月供均由邱某实际偿还。2021年4月29日,李某将涉案房屋出售给案外人蒲某,总价款为197万元,李某将邱某购房支付的相关费用及贷款偿还完后剩余40万元,因双方未能就收益分配达成一致意见,邱某为此诉至法院。

### 判决: 双方成立合伙购房 利润应当平均分配

法院审理认为,本案的争议焦点在于邱

某与李某之间究竟是委托合同关系还是合伙关系,以及购房收益该如何分配。根据微信聊天记录等证据,法院认定邱某与李某之间系合伙购房的关系,邱某以支付购房首付款、契税等并偿还按揭贷款的方式进行投资,李某以其购买首套房时所享受的低首付购房和低利率进行投入。

关于利润的分配问题,因李某与邱某在合伙期间未对合伙利润的分配进行约定,且后来在双方的多次协商时亦未达成一致分配方案,同时因李某是以其首套房购房所享受较低的首付款及贷款利率投资作为合伙人,双方的出资比例无法确定。

根据《中华人民共和国民法典》的相关规定,房屋利润应平均分配,即李某与邱某分别享有20万元。故李某应将40万元购房收益中的20万元分配给邱某。据此,法院判决被告李某于本判决生效之日起10日内向原告邱某支付合伙利润20万元。

### 法官说法: 合伙购房容易引发纠纷 建议书面约定相关事项

本案承办法官表示,合伙购房的基本模式是亲戚、朋友之间基于人身信赖关系,一方拥有资金优势以资金出

资,另一方拥有购房政策红利,以其购房资格出资,共同投资购买房屋,待房屋增值后转卖获取增值利润的共同投资行为,该形式具有典型的人合信赖关系,通常不会通过书面形式将合伙事项予以固定,因而容易引发争议。

司法实践中,即使共同购房当事人之间未签订书面的合作协议,但根据当事人双方购房期间的协商也可以初步判断当事人之间意图建立的法律关系。

关于合伙购房的利润分配问题,《中华人民共和国民法典》规定,合伙的利润分配和亏损分担,按照合伙合同的约定办理;合伙合同没有约定或者约定不明确的,由合伙人协商决定;协商不成的,由合伙人按照实缴出资比例分配、分担;无法确定出资比例的,由合伙人平均分配、分担。关于购房资格能否构成合伙的出资进而主张利润分配的问题,应当考量该资格对交易是否产生决定性作用或该资格能在多大程度上降低购房成本,只要二者满足其一,即可认定该购房资格为有效的合伙出资,就有权要求分配合伙利润。

记者 舒楚寒



## 渝中区法院: 反诈庭审走进校园 增强学生防骗意识

本报讯 近日,渝中区法院刑事审判庭在西南政法大学模拟法庭公开开庭审理了一起诈骗案件,为师生带来了一堂生动的法治实践课。

活动选取了被告人通过社交平台与受害人相识后骗取受害人款项的案件。被告人虚构了“富二代”身份与受害人发展成为恋人关系,雇佣他人扮演父母与受害人商量结婚事宜,取得受害人信任后,被告人又以资金周转等名义骗取受害人款项。庭审中,合议庭严格遵循法定程序,围绕起诉书所指控的事实,组织控辩双方围绕案件争议焦点进行法庭调查,有序引导双方充分发表辩论意见,依法保障了诉讼参与人的各项权利。庭审结束后,法官宣布休庭,本案将择期宣判。

庭审结束后,合议庭法官与师生进行了交流,围绕本次案件的庭审程序、定性争议以及受害人权利保障等方面为师生作了解答。通过庭审观摩,提高了在校大学生的法学实践能力,也增强了学生的防骗意识,提高了防骗能力。

下一步,渝中区法院将延伸司法职能,加大普法宣传力度,以法治之力守护青春成长,筑牢“无诈校园”安全防线。

记者 张柳妞

## 梁平区法院: 学生发生冲突受伤 法官释法说理解纷

本报讯 “感谢咱们法治副校长,孩子们这个事情终于处理好了……”近日,梁平区法院充分发挥法治副校长职能作用,在多方联动调解下,成功化解一起校园纠纷,双方家长向法治副校长深深致谢。

小张和小李是同班同学。课间休息时,小张不慎踩到了小李的手,小李起身追打小张,两人进而发生肢体冲突,脸部均被划伤。小李脸部的伤情较轻,小张的伤情较重,伤口愈合后还需进行除疤治疗,费用较高。围绕后期治疗费用及赔偿比例,双方家长多次协商未果,矛盾一触即发,为此,学校向担任该校法治副校长的梁平区法院审管办(研究室)副主任廖家伟寻求帮助。

为妥善化解纠纷,廖家伟迅速联合梁平区法院民一庭负责未成年人审判工作的干警,以及梁平区社会矛盾纠纷多元化解服务站的市级优秀调解员,组成专门调解团队,前往学校开展调解。

调解现场,小李的家长认为孩子之间系嬉戏玩耍并非故意伤人,不应由己方承担全部费用,且对后期高额费用的合理性存疑;小张家长则心疼孩子受伤,在赔偿问题上不肯让步。调解团队采用“背对背”调解法,向双方家长阐释民法典中侵权责任的相关规定,分析双方责任大小、法院裁判考量因素及诉讼执行中可能存在的风险,帮助其分析利弊。

通过多方努力调解,双方家长最终达成一致意见并签署调解协议。小李家长当场支付赔偿款,双方握手言和,纠纷得以化解。

记者 朱颂扬 通讯员 廖家伟 韩佳慧

## 潼南区法院: 联合启动司法救助 彰显浓厚人文关怀

本报讯 近日,潼南区法院联合民革潼南区支部、潼南区慈善会举行“同心潼行 博爱牵手”司法救助行动启动仪式。

启动仪式上,潼南区法院、民革潼南区支部、区慈善联合会代表现场签订《基金管理协议》。会上介绍了司法救助联合行动相关情况和被救助者基本情况。

本次联合行动计划开展至今12月。三方将严格按照协商确定的救助程序实施,潼南区法院将在案件办理中开展专项摸排行动,并精准识别筛选救助对象,民革潼南区支部负责制定救助方案并全流程监督,潼南区慈善会负责博爱基金的管理并具体实施救助行动,每季度3家单位将共同对活动成效开展评估。

此次司法救助行动,旨在凝聚更广泛的社会力量,构建更高效的救助体系,让法治的温度惠及更多群众。潼南区法院将继续深化司法救助工作,传递司法温情,彰显人文关怀,以实际行动让司法有力量、有温度。

记者 唐孝忠



为进一步加强校园法治与安全教育,提升未成年人的法律意识和自我保护能力,近日,市五中院“小公民法律课堂”宣讲团在重庆谢家湾学校和重庆市大田湾小学分别开展了主题鲜明的普法与安全教育活动,为师生们带来了生动而深刻的课堂体验。

记者 张柳妞 摄

## 邻里发生纠纷,一家砌起挡墙安上大门阻断邻居通行道路,垫江县法院: 拆除一堵挡墙 解开两家“心墙”

本报讯(记者 杨雪)“强制拆除工作现在开始……”4月9日,一声响亮的声音打破了垫江县砚台镇白云村的寂静,横在赵、张两家之间的一堵砖墙在阵阵锤音、电钻冲击声中轰然倒塌,一条宽敞的道路不仅打通了两家之间的通道,也解开了横亘在两家多年的“心墙”。

申请执行人赵某某夫妇与被执行人张某某毗邻而居,张某某房前院坝是赵某某一家生产生活的必经之路,原本两家关系融洽和谐,后因邻里琐事产生了矛盾,张某某于2023年在其房前院坝上砌筑了一圈高约1.15米的挡墙,并紧闭金属大门,造成赵某某一家出行不便。

之后,双方矛盾愈演愈烈,在多方协调劝导无果后,双方决定通过诉讼程序处理纠纷。法院依法受理后作出判决:由张某某自行拆除其住房出门左侧金属大门以及右侧砌筑的长约4.1米、高约1.15米的挡墙。张某某却未如期履行义务,案件进入执行程序。

为切实维护胜诉当事人的合法权益,同时实质性化解双方之间的矛盾纠纷,垫江县法院执行局经过综合研判后,决定开展“尖兵出击·

暖阳”涉民生执行行动。

虽然拆除的墙体面积并不大,但由于双方之间矛盾争议持续多年,为确保执行行动得以顺利进行,案件承办人蒋银浩多次登门走访,与年近八旬的张某某耐心沟通,了解事情的原委。“我原来的房屋要从他们家过路,那个时候他们就没有方便我进出,后来因房屋失火被烧了才修在了现在的位置,现在他们也别想方便进出。而且他们坝子上也修有铁门和围墙,我回老房子也过不了。”张某某情绪激动地述说着两家曾经的恩怨。

“我们希望跟他们和好,拆除挡墙后,甚至可以给予适当的补偿。但是他们一直都不愿意,我们也是没办法了才起诉到法院。”赵某某的儿子在电话中向承办人说道。

得知赵某某家一直有和好的意愿,蒋银浩决定将重心放在张某某家,通过“背靠背”的方式进行协调。蒋银浩一方面向张某某细心解释,告知其要“弃旧账、翻新篇章”,保持和睦的邻里关系,安享晚年,更要尊法守法,依法履行生效裁判文书确定的义务;另一方面也劝导赵某

某一家要以和为贵,互谅互让。

经过多次走访沟通后,张某某同意对挡墙和铁门进行拆除。在执行现场,随着阵阵重锤轰鸣,切割机在墙上切出道道裂缝,两家冰封多年的情谊也迎来了转机。

5个多小时后,横在两家之间的挡墙以及张某某家的金属大门被拆下。为缓和两家的关系,赵某某一家也自愿将自家院坝的金属大门和部分挡墙拆除,并主动承担全部拆除费用,同时当场补偿张某某5000元。

挡墙和铁门虽然拆除了,但两家的“心墙”并未彻底消除。在拆除行动结束后,蒋银浩安排两家人坐在一起“拉家常”,双方说着近些年各自的情况,对立情绪得到大幅缓和。

“我们平时在外地忙,也没有经常回来看看您,这200元是我们孝敬您的一点心意,您拿去买点水果,我们以后好好相处,多走动走动。”谈话间,赵某某的儿子儿媳将200元现金递给张某某手中。

至此,这堵横亘在两家之间3年之久的“心墙”终于烟消云散。