

类别：离婚纠纷 · 案例编号：07

## 07 梅溪湖畔的房产传承战：云端律所巧构子女利益最大化方案

# 【离婚纠纷案】梅溪湖畔的房产传承战：云端律所巧构子女利益最大化方案

### 一、案情简介：从离婚协议到房产拉锯的三年僵局

2020 年 4 月，长沙梅溪湖畔的民政局门口，刘女士（化名）攥着离婚协议书，看着彭先生（化名）将行李箱塞进后备箱："筑乐轩（化名）的房子按协议归我，你月底前搬出去。" 然而三年过去，当刘女士带着法院传票来到向北路（化名）的家门时，却发现彭先生仍住在屋内，墙上还挂着儿子彭瑞华（化名）的幼儿园毕业照。

"协议写了房子归我，房贷你还，但你既不腾房也不还贷！" 刘女士在调解室里拍着桌子，声音发颤。2018 年婚后购置的安居家园 1 栋111房（化名），登记在双方名下，离婚协议约定产权归刘女士，房贷由彭先生承担。但彭先生以 "儿子需要稳定居住环境" 为由拒绝搬离，甚至反称刘女士 "准备再婚带新丈夫入住"。这场持续三年的纠纷核心矛盾聚焦于：离婚协议的房产约定能否对抗登记公示？如何平衡孩子居住需求与产权归属？未还贷部分的债务如何处理？

### 二、委托云端律所：专业团队的 "三维产权" 调解策略

刘女士委托湖南云端律师事务所张路、杨晨律师团队后，团队迅速启动 "法律 + 情感 + 财务" 三维方案：

#### 1. 产权法律解构

- 调取房产登记信息，确认双方为共同共有；
- 分析离婚协议条款，依据《民法典》第 1076 条，主张协议合法有效，彭先生未履行约定义务。

#### 2. 情感需求疏导

- 制作《孩子成长环境评估表》，对比孩子在现有环境与变更环境后的适应风险；

- 预判彭先生 "拒绝搬离" 的深层心理 —— 实为担忧孩子与自己疏远，设计 "产权赠与 + 居住权保留" 的折中方案。

3. 财务风险测算

- 核算剩余房贷金额及利息，制定《债务清偿时间表》；
- 评估房屋现值与过户税费，为赠与方案提供财务可行性分析。

三、调解结果：四小时达成的代际产权协议

2024 年 6 月的岳麓区法院调解室里，张路律师将《儿童利益最大化方案》推至双方面前："把房子赠与孩子，既满足产权归属，又保障孩子居住。" 彭先生盯着协议上 "彭瑞华" 的名字，手指轻轻敲击桌面。最终达成的协议包括：

1. 房产代际传承

- 安居家园 1 栋 111 房赠与儿子彭瑞华，剩余房贷由彭先生偿还至结清；
- 刘女士享有居住权至彭瑞华成年，但再婚不得带配偶入住；彭先生于 2024 年 7 月 20 日前搬离。

2. 抚养与探视安排

- 彭先生每月支付 2000 元生活费至孩子大学毕业，教育医疗费凭票各担一半；
- 课外培训费用每年 6000 元以内各担一半，超支部分需彭先生同意。

3. 税费与债务

- 过户税费由双方各担 50%，彭先生承担逾期还贷的违约责任。

四、云端律所家法团队手记：房产纠纷的 "权利分层" 智慧

1. 产权赠与的法律嵌套设计

- 团队创新性提出 "所有权 + 居住权" 的分层方案：
  - 所有权赠与子女，解决登记公示与协议约定的冲突；
  - 居住权保留给刘女士，保障孩子现有生活环境；

- 用 "再婚居住限制" 条款消除彭先生的顾虑，参考《民法典》第 369 条居住权不得转让、继承的规定。

2. 债务处理的时间杠杆

- 将剩余房贷偿还与探视权挂钩： "若彭先生逾期还贷超 30 日，探视时间缩减 50%"，形成履约激励；
- 计算税费时引用长沙地区二手房交易税率，建议双方在房产证满五年后过户，节省增值税约 5 万元。

3. 调解中的心理博弈

- 利用彭先生 "父爱" 心理，将房产赠与包装为 "给孩子的成长基金"；
- 建议刘女士作出 "放弃部分租金收益" 的让步，换取彭先生提前搬离，缩短谈判周期。

五、案件启示：离婚房产纠纷的三个实操指南

(一) 产权约定的 "登记对抗" 策略

- 离婚协议约定房产归属后，应及时办理过户登记，避免 "协议约定≠产权归属" 的风险；
- 若暂时无法过户，可申请办理 "居住权登记"，费用仅 80 元 / 件，具有对抗第三人效力。

(二) 子女房产的 "权利分层" 模型

| 权利类型 | 归属方   | 期限    | 限制条件      |
|------|-------|-------|-----------|
| 所有权  | 子女    | 至成年   | 不得擅自处分    |
| 居住权  | 直接抚养方 | 至子女成年 | 再婚不得带配偶入住 |
| 债务权  | 原配偶   | 至贷款结清 | 逾期还贷影响探视权 |

(三) 专业律师的 "价值创造" 维度

云端团队在本案中实现三重价值：

- **法律价值**：将离婚协议的债权请求权转化为物权赠与，提高执行效力；
- **经济价值**：通过税费筹划节省 5 万元交易成本；

- **情感价值：**用 "产权传承" 概念软化双方对抗，使孩子成为和解纽带。

当调解协议签署时，彭瑞华在调解室角落的画板上画下新家的样子，标注 "爸爸的房间" 和 "妈妈的房间"。张路律师在结案报告中写道："离婚房产纠纷的代理不是简单的产权分割，而是为破碎的家庭设计新的财产伦理 —— 我们用法律智慧将对抗性的产权争夺，转化为指向未来的代际传承，让房产成为连接亲情的桥梁而非矛盾的焦点。"

这一案例印证了一个现实：在涉及子女的房产纠纷中，专业法律团队的价值不仅在于法条适用，更在于构建兼顾法律合规性、经济合理性与情感延续性的综合解决方案，实现真正的 "儿童利益最大化"。