

80个经典家庭房产纠纷案例全方位多角度深度剖析



Campaign with House Property  
the solution of the dilemma in family property division

# 房产的战争

——破解家庭房产分割的困局

马刚◎著

多年的恋人分手了，我们购买的房子怎么办？  
父母亲拿出养老的钱为我们买的房子，离婚了怎么办？  
老公给小三买的房子我有权分吗？  
老人处理房子的遗嘱无效了怎么办……

人民日报出版社



Campaign with House Property  
the solution of the dilemma in family property division

# 房产的战争

——破解家庭房产分割的困局

人民日报出版社

图书在版编目 ( C I P ) 数据

房产的战争：破解家庭房产分割困局 / 马刚著. — 北京：人民日报出版社，2015.6  
ISBN 978-7-5115-3254-1

I. ①房… II. ①马… III. ①房地产—民事纠纷—案例—中国  
IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第133863号

书 名：房产的战争：破解家庭房产分割困局

作 者：马 刚

出 版 人：董 伟

责任编辑：袁兆英

封面设计：三鼎甲

---

出版发行：人民日报出版社

社 址：北京金台西路2号

邮政编码：100733

发行热线：(010) 65369527 65369846 65369509 65369510

邮购热线：(010) 65369530 65363527

编辑热线：(010) 65363105

网 址：[www.peopledaily.com](http://www.peopledaily.com)

经 销：新华书店

印 刷：北京紫瑞利印刷有限公司

---

开 本：710mm × 1000mm 1/16

字 数：195千字

印 张：12.75

印 次：2015年8月第1版 2015年8月第1次印刷

---

书 号：ISBN 978-7-5115-3254-1

定 价：38.00元

# 目 录

## 第一编 恋爱购房

- 1、恋爱期间男女共同出资购买房产登记于一方名下 ..... 1
- 2、恋爱期间男女共同出资购买房屋登记于双方名下 ..... 3
- 3、恋爱期间一方出资购买房屋单独登记于另一方名下 ..... 5

## 第二编 父母参与置办的房产

- 4、结婚前一方父母亲为双方购置房产登记在双方名下 ..... 8
- 5、结婚前双方父母为双方购买婚房，登记于双方名下 ..... 10
- 6、结婚前双方父母为双方购买婚房，登记于一方名下 ..... 13
- 7、婚前所购房屋对方父母出资装修的处理 ..... 15
- 8、结婚后一方父母为双方购买婚房登记于自己子女名下 ..... 18
- 9、婚后一方父母出资为双方购买的婚房，登记于另一方名下 ..... 20
- 10、婚后双方父母为双方购买房屋，登记于双方名下 ..... 23
- 11、夫妻出资将一方父母承租的房屋购买下产权，登记于一方父母名下 ..... 25

## 第三编 夫妻共同房产的认定

- 12、一方婚前房屋婚后出售购买商品，登记于双方名下 ..... 28
- 13、婚前一方以自己名义购房并贷款婚后共同还贷 ..... 30
- 14、婚前炒房，财产混同是否认定为夫妻共同财产 ..... 32
- 15、婚前个人房屋出租的租金收益是否属于夫妻共同财产 ..... 35

16、婚前个人房屋婚后拆迁所得是否属于夫妻共同财产 .....	37
17、婚内申购的经济适用房离婚时如何处理 .....	39
18、婚前房屋婚后加名是否按照夫妻共同财产平均分割 .....	42
19、丈夫重婚妻子千里寻夫分割财产 .....	44
20、婚内一方通过遗嘱取得的房屋不属于夫妻共同财产 .....	47
21、婚内法定继承取得的房屋份额属于夫妻共同财产 .....	48
22、婚内一方获赠房屋不属于夫妻共同财产 .....	50

#### 第四编 我的房产他人名

23、夫妻出资购房登记在未成年子女一人名下 .....	53
24、夫妻出资购房登记在双方及未成年子女名下的处理 .....	55
25、父母以子女名义购置房屋子女离婚如何分割 .....	57
26、借用他人名义购房，他人离婚的处理 .....	60
27、借用他人名义购房，双方离婚时可否作为夫妻共同财产分割 .....	63

#### 第五编 反悔的赠房

28、为结婚赠与房产，离婚时未过户可以撤销 .....	66
29、协议离婚男方将自己房屋份额送给女方，离婚后反悔 .....	68
30、购房登记一家三口，离婚时子女非亲生撤销赠与 .....	71
31、离婚时将夫妻共同房产赠与子女，反悔无效 .....	74
32、儿子离婚父母亲撤销已经赠与的房产，法院不予支持 .....	76
33、儿子不履行赡养义务母亲撤销房屋赠与 .....	78
34、子女尽孝给父母买房，父母去世如何分配 .....	80
35、遗赠需要两个月内明确表示是否接受，否则视为放弃 .....	82

#### 第六编 售后公房的共有

36、一方婚前分配使用权房屋，婚后共同财产购买登记于一方名下 .....	86
37、94 方案购房，同住人确权成功 .....	87
38、94 方案购房，产权登记人去世同住人应及时主张权利 .....	89

39、94 方案购房，同住人的继承人主张产权份额，法院不予支持	92
---------------------------------	----

## 第七编 房屋拆迁权益的归属

40、离婚时未迁户口，夫家拆迁不享有拆迁权益	95
41、“空挂户口”动迁是否享有动迁权益	97
42、为迁户口承诺放弃拆迁利益是否有效	99

## 第八编 斗小三

43、丈夫给小三买房，妻子要回属于自己的份额	103
44、丈夫全资给小三购房，单独登记在小三名下的处理。	105
45、房产遗赠给小三依法属无效	107

## 第九编 婚内侵权

46、擅自出售夫妻共同房产，买方未支付合理对价无效	111
47、擅自出售夫妻共同房产，买方善意且支付合理对价有效	113
48、一方隐匿夫妻财产法院判决少分	115
49、家庭暴力伤感情，离婚是否可以少分财产	117

## 第十编 真假离婚

50、假离婚弄假成真，房产分割反悔无效	120
51、假离婚后复婚，房屋属于个人财产	122

## 第十一编 婚姻协议

52、是婚内财产约定还是婚内赠与	125
53、附违法条件的婚内财产协议无效	127
54、附离婚条件的财产分割协议视为未生效，法院依法分割	129
55、忠实协议是否有效	132

56、婚内财产约定与遗嘱冲突的适用 .....	135
57、签订多份离婚协议哪份离婚协议有效 .....	137

## 第十二编 婚姻效力

58、未亲自去办理结婚登记，一方去世另一方享有继承权 .....	141
59、无效婚姻房产如何分割 .....	143
60、十多年的夫妻竟然没有继承权 .....	145

## 第十三编 放弃继承

61、离婚时一方放弃财产继承有效 .....	148
62、丈夫放弃继承应对妻子，离婚后又取得财产，妻子分割成功 .....	150
63、继承人放弃继承，被继承人生前债务的处理 .....	152
64、为躲债放弃继承权法院判决放弃无效 .....	154
65、继承开始后书面放弃继承反悔原则无效 .....	156
66、继承开始前放弃继承反悔有效 .....	158

## 第十四编 法定继承

67、非婚生子女和婚生子女享有同样的继承权 .....	161
68、形成扶养关系的继子女和亲生子女享有相同的继承权 .....	163
69、父亲再婚前的财产继母可以继承 .....	165
70、公公和丈夫先后去世妻子能否取得公公的财产 .....	168
71、代位继承取得奶奶的房产份额 .....	170

## 第十五编 遗嘱效力

72、遗嘱应当要给无生活来源的继承人保留份额 .....	173
73、遗嘱处分夫妻共同财产法院判决部分内容无效 .....	175
74、多份遗嘱的效力 .....	177
75、遗赠扶养协议、遗嘱与法定继承的效力顺序 .....	180

76、与儿子签订的遗赠扶养协议是否有效 .....	182
77、代书遗嘱见证人补签字，代书遗嘱无效 .....	185
78、房屋已拆迁，遗嘱是否还有效 .....	187

## 第十六编 分家析产协议的效力

79、房屋遗产未更名，家庭财产分割协议是否有效 .....	190
80、部分继承人就遗产签订的分割协议是否有效 .....	192



# 第一编 恋爱购房

## 1、恋爱期间男女共同出资购买房产登记于一方名下

### 案情回放

陆小田来自于台湾，其家族主要经营健身器材，公司业务遍布亚洲，在江苏还有一个生产基地，陆小田被家族派往江苏打理企业。陆小田虽然已近40岁了，但是由于保养得很好，看起来还像二十多岁的女孩。公司销售部郭东昇26岁，富有活力，阳光明媚。因工作原因郭东昇经常陪陆小田出差，陆小田虽然在台湾有家室，但因为长期在大陆工作，她也渴望得到家庭的温暖，时间一长两人便渐生情愫，谈起了恋爱。但是因为陆小田是家族企业的原因，两人保密工作做得很好，公司同事对此并不知情。

郭东昇大学毕业来到苏州工作，一直住在公司宿舍。为了约会方便，陆小田提出要买一套房子。但是郭东昇因为刚工作没多久，手头积蓄不多，于是陆小田分三批总共转账95万元给他。郭东昇拿到这些钱在市中心购买了一套二室一厅的商品房，总价127万元，其中以郭东昇的名义贷款20万元。因为陆小田是境外人士手续比较繁琐，且为了保密，房产证上只写了郭东昇一个人的名字。还没交房，陆小田就因为家庭变故，回到了台湾总部，平均每个月来大陆一次。

郭东昇考虑到与陆小田的年龄差距，且陆小田还有家室，双方今后也不可能会在一起。一次朋友聚会，他认识了同学的妹妹小薇，两人很快坠入爱河。世上没有不透风的墙，陆小田得知此事非常愤怒，但是她也无可奈何，毕竟双方年龄差距比较大，自己又不可能抛弃台湾的事业和家庭。于是，陆小田找到郭东昇与其商议，她提出因为市内房屋的大部分房款是自己支付的，希望郭东昇能把房子归还给自己，她也同意给他一定的补偿。但是，郭东昇却认为现在房子已经升值，不同意过户房子，但是同意退还陆小田此前给过的95万元。但是因为自己手头比较紧张，希望能分批支付。双方协商不成，于是陆小田将郭东昇诉讼至法院，要求法院判决房子归其所有。

### 审理

庭审过程中，陆小田主张，原被告双方系恋爱关系，恋爱期间双方共同购买了



系争房屋，为此分原告分三批转账 95 万元给了被告，被告收到后即转账给房产公司用于支付房款。当初因为原告是境外人士购买房屋手续比较复杂，所以房产证上就写了被告，且还以被告的名义贷款 20 万元，还贷款的钱也是原告给被告的，该房屋被告仅出资 12 万元。原告要求系争房屋归原告所有，被告出资 12 万元对应的房产价值原告可以给予补偿。被告郭东昇否认双方是恋爱关系，双方也没有共同购房的意思。当时是自己想要购房，因手头没有足够的资金，因为与原告私交甚好，故此向原告借款 95 万元。系争的房屋登记在自己名下，房子当然属于自己。

法院经审理后认为：当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明，没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果。原告主张双方系恋爱关系，为共同购房向被告转账购房款人民币 95 万元，并提供了双方恋爱期间的照片、QQ 记录等予以证明。被告虽主张系借款，但综合双方证据无法确认双方之间存在借款的事实。原告基于恋爱关系以及共同生活的主观意思向被告转账 95 万元，现双方解除恋爱关系，原告目的无法实现，被告无偿受益应当返还。系争房产现登记在被告名下，其所有权依法属于被告。据此，法院判决房屋所有权归被告，被告应于判决生效起十日内归还原告人民币 95 万元。

### 律师评析

本案是一起恋爱期间共同出资购买房屋登记在一方名下的纠纷。

《中华人民共和国物权法》第十七条规定：“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。”也即是不动产原则上登记在谁的名下就推定谁就是不动产的所有人，而不论是谁出资。本案中陆小田虽然支付了绝大部分的房款，但是因为房屋权属登记在郭东昇的名下，因此该房屋的所有权人原则上就应当是郭东昇。除非陆小田和郭东昇事前或者事后对该房屋权属进行约定，约定房屋权属虽登记为郭东昇，但实际产权人为双方或者是陆小田一人。这种约定只在两人内部产生约束力，也可以作为法院判别房屋真正权属人的依据，但是该约定不能对抗其两人之外的第三人，因为房屋权属登记依法具有公示效果。

现实生活中，男女双方在恋爱或者同居期间为了将来共同生活或者表达爱意，常常会有较大数量的钱款或者物品往来。一般来讲给付的一方其初衷是建立在将来结婚或者共同生活的基础上才进行的给付，这种给付不同于亲戚朋友之间的礼节性赠与，具有明确的目的性。在双方无法继续婚约或者共同生活的情况下，作为接受

给付一方继续占有对方的大额钱款或贵重物品等就没有了法律上的依据，其继续占有将会构成民法上的不当得利。根据相关法律规定，接受给付的一方应当返还给付的财产。本案中，陆小田虽然无权要求房屋产权份额，但对于转账给付的95万元可以要求郭东昇返还。

在此律师提醒，纯洁的爱情不应当是建立在物质的基础上。恋爱或者同居期间，为相爱的人付出一定的经济支持无可厚非，但如涉及到房产或大额物品时一定要慎重。一旦双方恋爱不成分手，就会有很大的精神痛苦和随之而来的经济纠纷。建议处于恋爱中的年轻人涉及大额经济往来时切记要理智。

## 2、恋爱期间男女共同出资购买房屋登记于双方名下

### 案情回放

赵淑仪与李复新是大学同学，两人在大学三年级时就开始谈恋爱了。大学毕业时，李复新参加公务员考试被上海某机关录取，赵淑仪当初确定的工作是在深圳某货代公司，但是为了两人能在一起，赵淑仪婉拒了深圳货代公司的录取通知，后在上海一家民营企业从事行政工作。

因两人单位并不提供住房，毕业后两人过了一段租房的日子。但是房子毕竟是租来的，毕业二年两人前前后后搬了四次家，这种居无定所的日子让赵淑仪心里觉得总是不安稳。考虑到今后必然要在上海安家，并且每个月都要付房租，不如想办法先买一套房子，这样即使每月要还款那么不如给银行。毕竟两人刚参加工作不久，两人那一点可怜的积蓄，连首付都不够。两人商议之后，决定想办法让家里帮忙资助一些。赵淑仪家在农村，经济条件不好，但是通过父母和叔叔、阿姨大家总共凑了20万元。李复新家住在县城经济条件相对还要好一些，父母亲卖掉了自己的一处老房子，总共筹集了65万元。两人筹到的钱加上自己手头的积蓄还不到一百万，这些钱加上贷款如买新房可能要买到外环线附近。考虑到上班方便以及今后孩子读书的方便，两人最后决定在靠近内环线的附近买一套二手房。经过二三个月的看房、谈判，最后两人在金沙江路上购买了一套二室户的二手房。总价93万元，加上税费以及房子的装修，两人总共在房子上花了100万不到，房屋产权证上写上了两个人的名字。

房子买好后，两人过起了准夫妻的生活。赵淑仪因为工作原因经常出差且应酬也多，双方为此多次发生争吵，随着时间的推移，双方恋爱时的激情逐渐被各种不



信任和争吵消磨殆尽。赵淑仪搬出了房子并提出了分手，李复新倒也爽快，一口答应。但是房子如何分配双方始终无法谈拢。赵淑仪认为双方共同买房，房产证上也是两个人的名字，房子应当一人一半。李复新认为，为了买房父母亲都卖掉了家里的房子，自己总共出了70多万，最起码房子自己应该得到70%。因为分歧太大，协商由当初的心平气和变成了各种激烈地争吵。看来协商是不行了，于是李复新一纸诉状将赵淑仪告到法院，要求对房产按照出资比例进行分割。

### 审理

庭审时，赵淑仪认为双方虽然没有办理结婚登记，但是两人一直生活在一起。系争房产买下之后产证上登记的是两个人的名字，双方对具体份额并没有做约定，原则上她应该得到房子一半的份额。李复新则认为，房子虽然登记在两个人的名下，但是双方并没有办理结婚登记。现在自己为这个房子支付了70余万元，自己对房子的贡献明显大于赵淑仪，房子应当按照出资比例进行分配，房屋产权应当归自己，赵淑仪的份额可以补偿给她。

法院经庭审后认定，原被告双方共同出资购买房屋，房屋产权登记在两人名下，该房产依法应属于双方的共有财产。根据物权法有关共有的法律规定，双方虽系恋爱关系但并不具有家庭关系，该共有应当属于按份共有。现双方终止恋爱关系，双方共有的基础丧失，房产可以予以分割。对共有财产的分割，有协议的按协议处理，没有协议的，应当考虑共有人对共有财产的贡献大小，适当照顾共有人生产、生活的实际需要等情况确定份额。现有证据证明原被告购买系争房产时总计花费98万元，其中原告支付购房款70万元，税费、装修款等5万元，剩余款项均系被告支付。现该房产经原被告协商一致市场价115万元。据此法院判决房屋归原告，原告按照被告出资比例支付被告房屋折价款27万元。

### 律师评析

这是一起恋爱期间共同出资购买房产登记于双方名下的案例。

上海市高级人民法院关于印发《审理分家析产案件若干问题的意见》的通知[沪高法民一2007第20号]第五条：“恋爱期间共同购房，一方未出资但产权登记为两人共有，析产分割的处理从不动产登记的角度分析，房屋已经确定为恋爱双方共有。双方终止恋爱关系后分割共有财产，符合重大理由需要分割的情形。共有关系终止时可，对共有财产的分割，有协议的按协议处理，没有协议的，应当考虑共有人对共有财产的贡献大小，适当照顾共有人生产、生活的实际需要等情况，合理确

定未出资方的份额，一般以 10% 到 30% 的份额为宜。”这虽然是针对恋爱期间共同购房，一方未出资但产权登记为两人共有情况的处理，但是对于本案件处理同样有参考意义。赵淑仪与李复新共同出资购买房屋登记于两人名下，该房产根据《中华人民共和国物权法》的规定依法应属于两人共有。鉴于双方终止恋爱，双方共有的基础消失，该共有财产依法可以分割。如双方在购买房屋时或者购买之后双方对产权份额进行过约定，法院将会根据双方的约定对房产份额进行分割，而不会考虑双方的出资份额。但是，现在房屋产权登记仅显示双方共有，具体份额在产权证上并没有体现。如是属于夫妻共同财产或者家庭共有财产，法院可能按照共有人的数量平均分割。但是本案原被告双方并不存在家庭关系，如法院平均分割将会导致多出资的一方少分，少出资的一方多分，造成实际上的不公平。故此法院考虑双方对房屋贡献的大小，根据出资比例进行分割。

在此笔者给热恋中的情侣提个建议，在恋爱过程中如要共同购置动产或不动产，尽可能在购买之前最好明确一下双方的份额比例，并以书面形式确定。至于具体的份额可以根据出资比例也可以根据双方感情的需要来确定。

### 3、恋爱期间一方出资购买房屋单独登记于另一方名下

#### 案情回放

黄忠志年近五旬，祖籍福建，其父母早年来到美国，他出生在美国，是一位地地道道的美籍华人。虽然父母是华人，但是黄忠志汉语并不好。黄忠志大学毕业后在美国某科研机构从事生物制药科研工作。2009 年黄忠志因与国内项目合作原因来沪进行研发试验，考虑到黄忠志汉语交流起来有些困难，客户单位专门安排了公司新招聘的工作人员王诗丽作为全程翻译，并照料黄忠志在沪期间的一切生活事宜。

王诗丽毕业于上海外国语大学，时年 23 岁，面容姣好，一头飘逸的长发更显得青春靓丽。黄忠志第一次见到王诗丽就被她青春靓丽的容貌和优雅的气质所吸引。虽然王诗丽是公司派来的翻译并照料他的，但是在接下来的工作中倒像是黄忠志是负责照料王诗丽的。黄忠志处处呵护王诗丽，并不时请王诗丽吃饭消费。王诗丽也察觉到了异样，虽然有所心动，但是考虑到黄忠志的年龄且长期生活在美国，双方在一起的可能性非常小，就打消了这个念头。圣诞节这天、黄忠志邀请王诗丽一起陪他过圣诞节，当天黄忠志向王诗丽表示了爱意。王诗丽并没有拒绝，她向黄忠志表达了自己的担心。黄忠志表示，自己虽然已经近五十岁，但是目前还是单身，如



果王诗丽和自己在一起，他可以为王诗丽办理绿卡。今后他们可以一起在美国生活，而且自己在美国还有两个公司，王诗丽去美国后可以不用工作。王诗丽在黄忠志的强烈攻势下最终答应做了他的女朋友。

六个月的试验期很快就要结束了，黄忠志与王诗丽的关系也已经如漆似胶。黄忠志回国后，每天都和王诗丽邮件联系并视频通话。很快第二期试验开始，于是王诗丽主动提出要继续为黄忠志进行翻译，公司同意了。接下来王诗丽多次问到什么时候可以为她办理去美国的手续，黄忠志说公司的合作试验可能需要二三年，等试验结束了就可以办理。考虑到方便，黄忠志答应王诗丽可以为她在上海先买一套房子。于是两人通过中介公司多次看房，最后确定了一套位于上海古北路上的公寓，房子面积不大，总价 320 余万元。因为黄忠志是美国籍，购房不太方便，房产证上便只写了王诗丽一个人的名字。房款 320 万元黄忠志分三次全额支付给了上家。房子拿到后，王诗丽便从父母家里搬了出来，独自一人居住在古北路上的这个小区里。

黄忠志毕竟长期居住在美国，与公司的试验结束后迟迟不见黄忠志提办理绿卡的事情，王诗丽也十分着急。一次公司同事闲聊的过程中，同事提到黄忠志在美国有家室，且还有两个孩子，大的都已经二十多岁了。王诗丽一听如五雷轰顶，原来自己被骗了，难怪黄忠志每次对其提出的办绿卡的事情都在找各种借口拖延呢。在与黄忠志大吵了一场之后，黄忠志和盘托出了底细：离婚不可能，分手可以，房子可以给王诗丽一半。王诗丽对此并不认可，既然欺骗了我的感情，房子就算做给我的补偿，何况房产证上还是我的名字。既然王诗丽知道了自己的情况，再继续交往下去已经没有可能了，于是黄忠志提出要把房子卖掉收回原来的购房款，被王诗丽一口拒绝。黄忠志看到协商无望，于是委托律师将王诗丽起诉到了法院。

### 审理

庭审过程中：黄忠志主张古北路房屋系其与王诗丽恋爱期间共同购买，房款全部由其支付，当时因为自己是境外人士的原因，故此自己的名字没有在房屋产权证上体现。现在要求确认房屋产权属于原告，被告迁出房屋。为此原告提供了双方的邮件记录、购房合同、进户手续等证据。被告答辩，双方系恋爱关系，该房屋是黄忠志为了追求被告而赠与给被告的房屋，所以房屋产权证上只有被告一个人的名字。根据合同法的规定房屋等不动产的赠与因已经登记而视为交付，现在房子已经在被告名下，原告无权撤销赠与。

法院经审理后认定：原被告共同看房、共同签订买卖合同、共同办理进户手续等行为，表明系争房屋虽然登记在被告一人名下，可以确认双方对所购房屋存在共

同所有的意思。鉴于原告对系争房屋全部出资，被告并未实际出资。据此，法院判决系争房屋归原告所有，原告向被告支付房屋价款 20% 的补偿。

### 律师评析

本案是一起恋爱期间一方出资购房，房屋产权证登记在另一方名下的案例。

根据《中华人民共和国物权法》第十七条的规定：“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。”也即是不动产以登记为准，如没有其他证据证明，则产权登记上记载的人就是房屋所有权人。但是这仅仅是一种对外的效力，对内双方可以就房屋实际产权进行约定。实践中也存在大量的产权证登记人并非真正产权人的情况。如在内部双方就房屋产权问题发生纠纷，法院首先要审理的是双方就此是否存在约定。如有证据证明双方存在约定或者存在共同购买房屋共同拥有房屋的意思表示，那么法院完全可以判定非产权证上的人就房产拥有部分或全部产权。本案中，黄忠志的名字虽然没有登记在房屋产权证上，但是法院结合双方是恋爱关系、双方共同看房选房、共同办理房屋进户手续以及双方邮件中反映出的共同购房的内容，可以证明黄忠志支付全款购买该房屋是基于共同共有的意思。

上海市高级人民法院关于印发《审理分家析产案件若干问题的意见》的通知[沪高法民一 2007 第 20 号]第五条：“恋爱期间共同购房，一方未出资但产权登记为两人共有，析产分割的处理从不动产登记的角度分析，房屋已经确定为恋爱双方共有。双方终止恋爱关系后分割共有财产，符合重大理由需要分割的情形。共有关系终止时可，对共有财产的分割，有协议的按协议处理，没有协议的，应当考虑共有人对共有财产的贡献大小，适当照顾共有人生产、生活的实际需要等情况，合理确定未出资方的份额，一般以 10% 到 30% 的份额为宜。”本案原被告恋爱不成，共有基础丧失，依法可以对该房屋进行分割。此外，考虑到毕竟王诗丽没毕竟有支付过房款，且双方的支付能力存在差距，法院遂判决系争房屋归黄忠志，同时黄忠志支付王诗丽 20% 房屋补偿款。

## 第二编 父母参与置办的房产

### 4、结婚前一方父母亲为双方购置房产登记在双方名下

#### 案情回放

张明和唐妍妍是高中同学，他们从高中时就开始恋爱，两个人都是当地重点高中重点班，成绩都很不错，经常一起做作业讨论题目。高考填志愿时两人商议要在同一个城市上大学，于是两人都将志愿填在了上海。紧张的高三过去了，他们如愿以偿的都考进了上海，但是在不同的学校。唐妍妍进到大学以后，身边不乏追求者，但她都没有为之动心，还是坚守着高中时开始的这份爱情。好在两人的学校距离不是很远，每个周末他们总在一起。两个人的感情一直很好，用唐妍妍的话说，朋友们都把他俩当成了爱情模范。对于他们的恋爱双方父母都清楚，特别是张明的父母，非常喜欢唐妍妍，毕竟以自己儿子的长相找一个这么漂亮、温柔又有文凭的女孩子已经很不容易了。

甜甜蜜蜜的四年大学过去了，两人也最终留在了上海，唐妍妍在一家贸易公司工作，张明则进入了一家软件公司做软件开发。既然留在了上海，首先要解决的就是居住问题，于是两人商议准备在张明的单位附近买一套房子。因为刚刚参加工作两人手里没有积蓄，两人商议准备向张明的父母亲借30万元作为首付，剩下的钱准备贷款。张明父母心疼儿子，不愿儿子刚刚参加工作就做房奴，于是二位老人另外又拿出50多万元，凑足了全部房款转账给了张明。但是二位老人多了个心眼，他们提出房产证上只写张明一个人的名字，张明表示了同意。张明拿到钱后两人每个星期都会去看房，很快就在张明单位附近看中了一套二室户，总价80多万元。签订合同的日期越来越近了，父母亲只写自己一个人名字的要求，让张明犯了愁。毕竟两人这么多年的感情，如提出来唐妍妍会不会有什么想法，看着唐妍妍谈论起房屋装修的憧憬和眉飞色舞的表情，张明话到嘴边又咽了回去。房子买下来了，房产证上最终写上了两个人的名字，但是张明也从来没有敢让父母亲知道。

下半年公司业务调整，张明被公司调往苏州组建新的分公司并担任总经理。因为业务繁忙，张明刚开始还能每周回来一次，但是随着公司业务逐步走上正轨，张



明有时甚至一个月才能回来一次。因为张明不在身边，唐妍妍便经常和小姐妹一起唱歌逛街，一次聚会上认识了小姐妹的朋友王翔阳，王翔阳对唐妍妍一见倾心，向唐妍妍展开了强烈的追求，不久两人就突破了朋友的防线。由于张明不经常回家，有时王翔阳甚至留在了唐妍妍家里过夜，终于有一天张明出差回来时撞见了不该看到的一幕。唐妍妍痛哭流涕，希望张明能看在他们近十年的感情的份上能否给她一次机会，但是张明一想到他所撞见的一幕就浑身发抖。事已至此，这段婚姻已经无法挽留，张明提出唐妍妍背叛了自己，房子是自己父母亲出钱购买的，要求唐妍妍净身出户。唐妍妍眼见挽回无望，提出自己近十年的青春是和张明一起度过的，但是房屋产权证上毕竟有自己的名字，净身出户不可能，多少张明总要补偿自己一些。两人协商不成，张明一怒之下向法院提起了诉讼。

### 审理

法院开庭审理了此案，庭审过程中原告张明提出被告唐妍妍有外遇，违背夫妻之间相互忠诚的义务，被告存在的过错导致夫妻感情破裂，要求离婚。双方名下位于打虎山路某某号某小区的房屋系自己父母亲出资购买，依法应当属于原告。被告唐妍妍辩称，双方自高中时就恋爱，双方有着近十年的感情，双方感情基础较好，不同意离婚。原告主张其存在外遇没有证据，打虎山路某某号某小区的房屋虽然房款是由原告父母亲出资，但是是属于两人向其父母亲的借款，结婚之后两人已经过归还了近10万元。房屋登记在双方名下，房屋应当属于夫妻共同财产，因为双方感情并没有破裂，所以不同意对房屋进行分割。

主审该案的是一位有着近三十年审判经验的老法官，庭审结束之后法官分别与张明和唐妍妍进行了沟通。原告张明态度非常坚决，无论打多少次官司都要离婚，如果唐妍妍同意离婚，其可以给她一定的补偿。被告唐妍妍不愿离婚的态度倒也不是特别坚决，主要是房屋补偿问题太少。经过法官多次调解，最终唐妍妍同意离婚，打虎山路某某号某某小区房屋归张明所有，张明支付唐妍妍房屋补偿款人民币23万元。

### 律师评析

本案是一起婚前一方父母亲出资为子女购买房屋登记在双方名下的案例。

根据《中华人民共和国物权法》第十七条的规定：“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。”