



恋爱篇

恋爱不成分手时，恋爱期间取得的房屋如何分割

离婚篇

感情不合离婚时，婚内取得的房屋如何分割

继承篇

遗产继承时，老人遗留的房屋如何分割

付忠文 著

房产保卫战

恋爱、离婚、继承中的房产分割 / 案例评析



上海交通大学出版社
SHANGHAI JIAO TONG UNIVERSITY PRESS

房产保卫战

——恋爱、离婚、继承中的房产分割案例评析

付忠文 著

上海交通大学出版社

内 容 提 要

本书以案例为线索,研究恋爱、离婚、继承中的房产分割问题,例如:恋爱期间双方出资购房,恋爱不成房产如何分割;婚姻破裂时房产如何分割;老人去世后遗留的房产,继承人之间如何分割等。

书中不仅有真实发生的诉讼案例,更有合乎法理的律师剖析、切实可信的法院判决、防患未然的律师提醒和权威详尽的法条链接,是广大读者在购置房产、处理家事纠纷、提起房产分割诉讼及维护自己合法权益时的必备读物。

图书在版编目(CIP)数据

房产保卫战:恋爱、离婚、继承中的房产分割案例评析/付忠文著. —上海:上海交通大学出版社,2012
(法律实务丛书)
ISBN 978-7-313-08214-5

I. ①房… II. ①付… III. ①住宅—民事纠纷—案例—分析—中国 IV. ①D923.205

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 039468 号

房产保卫战

恋爱、离婚、继承中的房产分割案例评析

付忠文 著

上海交通大学出版社出版发行

(上海市番禺路 951 号 邮政编码 200030)

电话:64071208 出版人:韩建民

南京展望文化发展有限公司排版

常熟市梅李印刷有限公司印刷 全国新华书店经销

开本:787 mm×960 mm 1/16 印张:22.25 字数:409 千字

2012 年 4 月第 1 版 2012 年 4 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-313-08214-5/D 定价:39.00 元

版权所有 侵权必究

告读者:如发现本书有印装质量问题请与印刷厂质量科联系
联系电话:0512-52661481

序

婚姻是家庭的基石，家庭是社会的细胞，社会的和谐稳定在很大程度上取决于婚姻家庭的稳定与安宁，无论是达官贵人还是普通百姓都期望与自己的恋人顺利步入婚姻的殿堂，希望自己的婚姻美满幸福，期盼自己的家产顺利传承。但是，居高不下的离婚率、骨肉间为争夺遗产对簿公堂等残酷的现实告诉我们，生活不是按照我们的愿望轨道发展的，任何意外皆有可能，因此预先做好财产的保护与规划显得尤为重要。目前对于绝大多数家庭而言，私人财产中价值较大的莫过于房产，如何能保护好自己安身立命的房产？《房产保卫战》这本书的作者给出了可靠的、专业的建议。

在我国改革开放以前及初期，国民财富较少，家庭财产的构成相对简单，婚姻家庭法简单明了，没有必要深入研究，但随着我国经济的快速发展，国民财富急剧增加，家庭财产的构成日趋复杂，越来越多的法律工作者感到现行的婚姻家庭法越来越无法满足现实之需，同时也有很多“富人”急需私人律师为其巨额家产保驾护航。为了迎合市场需求，付忠文律师早在多年前便开始致力于家庭财产法律规划及婚姻家庭法的研究，本书便是其多年研究成果的一部分。作者根据《婚姻法司法解释(三)》的规定对本书的内容进行了更新，本书内容详尽、案例真实，律师提醒也非常必要，是一本市面上少见的系统介绍各类婚姻家庭纠纷中房产分割的专业书籍，可读性和实用性很强。

随着我国法治进程的不断进步，以及人们法律意识的不断增强，当事人对法律



房产保卫战

——恋爱、离婚、继承中的房产分割案例评析

服务的质量提出了更高的要求,一名优秀的专业律师要能满足客户的“苛刻要求”方可立于不败之地,我相信本书的出版有助于付律师日后能更好地为客户提供专业的、优质的、安全的法律服务。

同时,我也希望这本书中真实发生的案件、合乎法理的律师剖析、防患未然的律师提醒和权威详尽的法条链接,能为广大读者在购置房产以及恋爱分手时、感情不合离婚时、老人去世后分割遗产时维护自己合法房产权益提供有益的帮助;我同时还期望遇到此类纠纷的读者能从本书中得到启发,从曾经的感情,或者现在的亲情,或者老人的遗愿出发,协商解决纠纷,以助于和谐法治社会的建立。

中国环境资源法研究会副会长

上海政法学院经济法学院院长

王文革

自序

2011年8月12日,《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》(以下简称《婚姻法司法解释(三)》)公布,一石激起千层浪,坊间一时议论纷纷,出现了关于该司法解释的种种通俗版解读,例如“父母给儿子买房,媳妇没戏”,“婚姻法新司法解释可能改变‘为房结婚’的婚恋观”,“保护强者利益,忽视弱者的法律”等。作为一名专业处理婚姻家庭事务(包括婚前咨询、婚前协议起草、离婚、继承、分家析产等)的律师,我当然理解公众对此倾注巨大热情的缘由,毕竟“婚姻法关系到千家万户、男女老少的切身利益”。

在一个较长的历史时期里,例如计划经济时期和改革开放初期,由于家庭财产的构成相对简单,故离婚分割财产或继承财产自然也不复杂。但是,随着我国市场经济体制的不断完善以及全面开放的市场经济国家的建立,国民的财富不断增长,财产形式趋于多样化——房屋,公司股权,保险、股票、基金等有偿证券,古玩字画、名牌手表及金银首饰、豪华轿车等等,这些都是当事人据理力争的重大经济利益。随着财产形式的增多,财产法律关系日趋复杂,加之家事纠纷案件事实繁琐,使得公众对这部关系到大多数人切身利益的《婚姻法司法解释(三)》的出台可谓盼望已久,出台以后又是那么急切、热烈地讨论,这种空前的全民讨论在中国历史上实属罕见。

随着工作的逐渐深入和手头案例的日益丰富,我的写作冲动愈来愈强,很想把手头的诸多案例加以归类和分析,呈现给更多的读者。纵观这些年我代理的家事纠纷案件,深感其中以房产分割最为常见,最受关注,同时也最为复杂。例如恋爱期间男女双方一起购房,恋爱不成房屋如何分割?婚姻出现危机,发生离婚时房屋如何分割?再如,婚前购房婚后共同还贷,离婚时房产增值部分如何分割?父母为



婚内子女出资购房,离婚时,房屋如何分割?房改房(又称售后公房),离婚时如何分割?老人去世后遗留的房屋,继承人之间如何分割?对于这些棘手问题,由于相关的法律依据较少,其解决并非易事,如何平衡各方的利益冲突,成为当今法学界面临的新课题。有鉴于此,我搜集整理了大量案例(案例中的人名均为化名,如有雷同纯属巧合),选取了其中的一些典型案例,以“恋爱篇”、“离婚篇”、“继承篇”分类,对每个案例进行了系统的剖析。在写作过程中,我发现“同案不同判”的案例很多,本想得到“标准答案”,但案例越多却越没标准。美国联邦最高法院大法官奥科拉等在凯赛堕胎案中称“当一个合法的判决并不为大众所接受的时候,同意或实施这个判决就会因此而付出代价”,为了解释“同案不同判”的原因,笔者在写作过程中采取了比较分析法,将类似案例的不同判决逐一比较分析,最终得出了一些自己的学术结论。

除了以上“同案不同判”的对比分析以外,关于本书的写作,还想再赘述几句。一是本书的“律师剖析”部分,有些是从立法精神、法理学等角度进行分析,这些文字对非专业的普通读者而言或许理论性过强,但却是书中必不可少的组成部分,如果细加研读,相信读者会有更深刻的理解。二是“法条链接”部分,只选取了相关法律及司法解释,地方性司法文件虽对法官判案有指导作用,但根据我国相关法律的规定,其不属于判决可直接援引的规范性文件,故对地方性司法文件未有提及,有兴趣的读者可以参考相关书籍深入研读。三是本书写作自2008年年底就开始动笔,彼时《婚姻法司法解释(三)》尚未颁布,书中所引部分案例在当时尚无明确的条文规定,导致了审理、判决中的争议,2011年8月《婚姻法司法解释(三)》公布以后,我结合新的司法解释,对原来写好的与该司法解释有关的相关案例的“律师剖析”部分进行了修改,力求全面体现新的司法解释之法理精神。

最后,本书创作虽经仔细斟酌与分析,且历时两年之久,然因裁判标准处于动态变化之中,故书中观点或许会出现偏颇,欢迎广大读者给予批评指正,同时非常欢迎广大读者就书中的观点与我进行网上交流(邮箱: fuzhongwenlawyer@sina.cn; 新浪微博付忠文律师 <http://weibo.com/2282274004/profile>)。

付忠文

2012年1月

目 录

恋爱篇 恋爱不成分手时,恋爱期间取得的房屋如何分割

| | |
|---|----|
| 第一章 恋爱不成,登记在一方名下的房产如何分割 | 3 |
| 第一节 一方购置房产,另一方给予小额资助,恋爱不成房产如何分割 | 3 |
| 第二节 一方购置房产,另一方出资进行装修,恋爱不成如何分割 | 6 |
| 第三节 一方出资购置,产权登记在另一方名下的房屋,恋爱不成如何 分割 | 9 |
| 第四节 双方一起出资购置,产权登记在一方名下的房屋,恋爱不成如 何分割 | 12 |
| 第五节 一方出资利用另一方名义贷款购置的房屋,恋爱不成如何 分割 | 15 |
| 第六节 双方同居期间购置,产权登记在一方名下的房屋,同居关系 终止时如何分割 | 20 |
| 第二章 恋爱不成,登记在男女双方名下的房产如何分割 | 24 |
| 第一节 双方出资购置,产权登记在双方名下的房屋,恋爱不成如何 分割 | 24 |
| 第二节 一方出资购置,产权登记在双方名下的房屋,恋爱不成如何分割 | 29 |



| | | |
|-----|--|----|
| 第三节 | 一方将其个人所有的房屋产权变更为双方所有,恋爱不成如何分割 | 33 |
| 第四节 | 同居期间购置的产权登记在双方名下的房屋,同居关系终止时如何分割 | 36 |
| 第五节 | 双方一起出资购置房屋,但产权登记比例与实际出资比例不符,恋爱不成如何分割 | 40 |
| 第六节 | 双方与一方父母出资购置的房屋,恋爱不成如何分割 | 44 |

离婚篇 感情不合离婚时,婚内取得的房屋如何分割

| | | |
|------|--|-----|
| 第三章 | 离婚时商品房的分割 | 51 |
| 第一节 | 婚内购置房屋,产权人为夫妻双方及子女,离婚时如何分割 | 51 |
| 第二节 | 婚内购房时使用了一方婚前财产,离婚时房屋如何分割 | 55 |
| 第三节 | 婚内一方利用亲属赠与钱款购置房屋,属于夫妻共同财产吗 | 59 |
| 第四节 | 婚内一方父母虚假过户给夫妻双方的房屋,属于夫妻共同财产吗 | 62 |
| 第五节 | 婚前一父母为双方购置的房屋,离婚时如何分割 | 66 |
| 第六节 | 婚内一方父母出资购置,产权登记在另一方名下的房屋,属于夫妻共同财产吗 | 71 |
| 第七节 | 婚内一方父母出资购房,产权登记在双方名下,离婚时如何分割 | 76 |
| 第八节 | 婚内一方父母赠与自己子女的房屋,属于夫妻共同财产吗 | 81 |
| 第九节 | 婚内向一方父母借款购置的房屋,离婚时如何分割 | 84 |
| 第十节 | 离婚时发现子女非亲生,已赠房屋可否撤销 | 88 |
| 第十一节 | 离婚时发现子女非亲生,房屋分割时可否照顾无过错方 | 92 |
| 第十二节 | 一方婚前房屋婚后增加另一方为产权人,离婚时如何分割 | 96 |
| 第十三节 | 婚内签署的房屋归属协议,离婚时该协议有效吗 | 101 |
| 第十四节 | 夫妻双方约定全部夫妻共有房屋归一方所有,离婚时该协议有效吗 | 105 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 第十五节 | 婚前双方一起出资购置的房屋,离婚时如何分割 | 109 |
| 第十六节 | 一方婚前以个人财产按揭购置,婚后双方一起还贷的房屋, 属于夫妻共同财产吗 | 114 |
| 第十七节 | 一方婚前以另一方的个人财产按揭购置,婚后双方一起 还贷的房屋,属于夫妻共同财产吗 | 122 |
| 第十八节 | 一方通过与单位签署长期的服务协议取得的福利性产权房, 离婚时如何分割 | 126 |
| 第十九节 | 婚内一方为情人购置的房屋,属于夫妻共同财产吗 | 129 |
| 第二十节 | 一方婚前房屋,离婚时另一方可以要求分割吗 | 134 |
| 第二十一节 | 一方婚内继承的房屋,离婚时另一方可以要求分割吗 | 139 |
| 第二十二节 | 忠诚协议中有关房屋归属的约定有效吗 | 145 |
| 第二十三节 | 夫妻双方签署了离婚协议未能协议离婚,该协议是否有效 | 150 |
| 第二十四节 | 婚内一方擅自出售共有房屋的行为有效吗 | 155 |
| 第二十五节 | 离婚时,房屋还可判共有吗 | 162 |
| 第二十六节 | 离婚时,一方能否将法院判其所有的房屋赠与子女 | 165 |
| 第二十七节 | 夫妻双方住房条件相当,离婚时均主张房屋产权, 法院如何处理 | 167 |
| 第二十八节 | 产权登记在他人名下的房屋,离婚时可以分割吗 | 173 |
| 第二十九节 | 一审离婚诉讼中自认的房产处理意见,二审中可以反悔吗 | 177 |
| 第四章 | 离婚时售后公房及公房的分割 | 182 |
| 第一节 | 婚内购买公房使用权时利用了一方婚前财产,离婚时使用权 如何分割 | 182 |
| 第二节 | 一方婚前承租的公房,离婚时另一方可以要求分割使用权吗 | 186 |
| 第三节 | 一方婚后承租的房屋,离婚时可判决由另一方承租吗 | 190 |
| 第四节 | 登记在一方及子女名下的售后公房,离婚时如何分割 | 193 |
| 第五节 | 婚后一方父母赠与公房使用权,夫妻购买成产权的售后公房, 离婚时如何分割 | 196 |



| | | |
|------------|---|------------|
| 第六节 | 婚内，一方父母将其承租的公房购买成产权并登记在该方名下， 离婚时另一方可要求分割吗 | 200 |
| 第七节 | 婚内一方将父母承租的公房买成产权房，离婚时如何分割 | 206 |
| 第八节 | 婚内一方在特殊历史时期将公房购买成产权房，离婚时如何分割 ——以上海 94 方案购房为例 | 209 |
| 第五章 | 离婚时拆迁安置房的分割 | 214 |
| 第一节 | 一方婚前房屋拆迁所得房屋，是否属于夫妻共同财产 | 214 |
| 第二节 | 一方婚前房屋拆迁所得补偿款购买的房屋，是否属于夫妻共同 财产 | 220 |
| 第三节 | 一方利用婚前房屋拆迁所得补偿款及亲属资助钱款购买的房屋， 是否属于夫妻共同财产 | 225 |
| 第四节 | 夫妻共有房屋拆迁所得房屋，离婚时如何分割 | 228 |
| 第六章 | 离婚后财产纠纷中的房产分割问题 | 231 |
| 第一节 | 离婚多年后发现一方离婚时隐匿的房屋还可要求分割吗 | 231 |
| 第二节 | 离婚时约定房屋赠与子女，离婚后是否可以反悔吗 | 237 |
| 第三节 | 协议离婚后，可以要求变更或撤销离婚协议中房屋归属约定吗 | 247 |
| 第四节 | 协议离婚后，一方不配合办理房屋产权变更手续怎么办 | 252 |
| 第五节 | 离婚前签署的有关房屋归属的离婚协议有效吗 | 255 |
| 第六节 | 一方以“假离婚”为由可推翻离婚时房屋归属约定吗 | 261 |
| 第七节 | 婚内利用父母赠与钱款及夫妻共同财产购买的房屋，离婚后 如何分割 | 264 |
| 第八节 | 子女不接受离婚时父母一方赠与的房产，怎么办 | 268 |
| 第九节 | 离婚后，有其他同住人的公房如何分割 | 271 |
| 第十节 | 离婚协议中房屋归属约定不明时，如何处理 | 275 |
| 第十一节 | 子女将父母赠与的房屋在父母离婚后回赠给父母一方，另一 方还可主张分割吗 | 280 |

| | | |
|------|----------------------------|-----|
| 第十二节 | 诉讼中将房款汇入法院,可作为取得房屋产权的优先条件吗 | 284 |
| 第十三节 | 一方可以另一方拒迁户籍为由拒绝履行离婚协议吗 | 288 |
| 第十四节 | 离婚后,一方发现另一方已将房屋出售,还可要求分割吗 | 291 |
| 第十五节 | 离婚时一方患有精神疾病,离婚有效吗 | 295 |
| 第十六节 | 离婚时一方被判刑,离婚后分割房屋时另一方可多分吗 | 298 |

继承篇 遗产继承时,老人遗留的房屋如何分割

| | | |
|------------|------------------------------|-----|
| 第七章 | 法定继承中的房产分割 | 303 |
| 第一节 | 父母遗留的房屋被拆迁了,拆迁款可以继承吗 | 303 |
| 第二节 | 对被继承人尽了较多扶养义务的继承人,可以要求多分遗产房吗 | 310 |
| 第三节 | 继承人之间就遗产房分割达成协议后,还可反悔吗 | 313 |
| 第四节 | 夫妻长期分居,一方死亡后另一方可继承配偶的遗产房吗 | 317 |
| 第八章 | 遗嘱继承与遗赠中的房产分割 | 322 |
| 第一节 | 夫妻订立的共同遗嘱中有关遗产房的内容有效吗 | 322 |
| 第二节 | 没有为年迈的父亲保留必要遗产房份额的遗嘱有效吗 | 327 |
| 第三节 | 配偶代书的遗嘱中有关遗产房的遗嘱有效吗 | 332 |
| 第四节 | 通过公证遗嘱方式将遗产房遗赠给同居男友有效吗 | 336 |
| 第五节 | 口头遗嘱中有关遗产房的遗赠有效吗 | 341 |
| 后记 | | 344 |

恋爱篇

恋爱不成分手时,恋爱期间取得的房屋如何分割



第一章

恋爱不成,登记在一方名下的房产如何分割

第一节 一方购置房产,另一方给予小额资助, 恋爱不成房产如何分割



案 例

李山与张红于2006年8月在一次朋友聚会上相识并很快相恋,双方都有一种相见恨晚的感觉,很快两人便开始同居生活。李山表示自己是男方,理应准备房屋以备结婚之用,于是2006年12月份,李山以自己的名义在上海市某区购置了一套房产,价值为35万人民币。在向出售方支付尾款时,张红从自己银行卡上提出5万元人民币给李山,表示对李山购房的赞助。

但两人相处了一段时间后,感情渐渐变淡,李山逐渐感觉与张红性格不合,双方经常争吵,于是李山于2007年9月份向张红提出分手,张红表示同意,但要求分割房产,李山称自己出资购置的房产,张红无权要求分割,只同意返还5万元人民币,但张红称购房时出资5万,现房价上涨,应按比例分割增值部分。双方争执不下,该房产性质如何?应当如何处理?



律师剖析

一、本案系争房屋性质

本案中李先生在与张小姐恋爱期间购置的房产，属于李先生的个人财产，恋爱关系终止时张小姐无权要求分割，理由如下：

（一）依据我国《物权法》的相关规定，不动产物权以登记为公示方式，房地产登记簿记载的权利人是法律上认可的当然权利人。

近代以来，不动产登记、动产交付的公示方法为世界各国所普遍采用。但对于不动产登记的法定物权公示的效力问题，各国立法有不同的认识和规定，基本有两种立法体例，即登记生效主义和登记对抗主义。我国立法采取的是登记生效主义，即判断不动产的产权归属以登记为准，法律推定不动产登记簿记载的权利人是真实的权利人，而不论其是否为真正的产权人，这是为保证交易安全的需要而设立的制度。本案中，房屋登记在李山名下，从法律上首先推定李山为产权人，除非有相反证据足以证明登记错误。

（二）一方以自己名义购房，另一方资助部分款项并不构成法律上的共有关系。

共有分为共同共有和按份共有。共同共有又分为法定的共同共有和约定的共同共有，按份共有也可分为法定的按份共有和约定的按份共有。本案中，从房屋的选择、合同的签订到房屋的登记均以李山一个人的名义进行，也就是说李山和张红没有共同购买的意思表示，虽然张红帮助李山支付了5万元的尾款，但该款项的支付不足以证明双方具有共同购买房产的意思表示，该笔款项可以认定为张红对于李山一种附条件的赠与。

二、本案纠纷的处理

通过以上法律分析，本案中所涉房产属于李山的个人财产，虽然双方已经同居，但同居不能改变财产性质。对于张红帮助李山支付的5万元人民币在法律上应当认定为附条件的赠与。当初由于双方感情很好，因此不能认定或推定为借款，但从社会常理出发，当初张红赠与李山人民币5万元尾款也是附有一定条件的，即

以双方日后结婚为条件，现李山提出分手，张红无权要求李山继续履行婚约承诺与其结婚，现所附条件不成就，因此李山应当返还张红所赠与的人民币5万元整。



律师提醒

随着社会的发展和人们思想的开放，婚前同居现象屡见不鲜，恋爱期间是人生一段美好的时光，是双方相互建立感情和信任的时期，双方往往碍于面子不愿明确约定，更不想采取书面形式进行约定，因此一旦发生纠纷往往很难举证。对于处于热恋中的青年人，若一方以其自身名义购房，另一方如有出资，建议直接将款项打入出售方账户并保留银行回单，一旦日后发生纠纷可做证明之用，尽量不要用现金进行交易。



法条链接

1. 《中华人民共和国物权法》

第六条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

第九条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

第十七条 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。

2. 《中华人民共和国民法通则》

第六十二条 民事法律行为可以附条件，附条件的民事法律行为在符合所附条件时生效。