

HUN FANG BAO WEI ZHAN

根据最新婚姻法
解释修订

颜宇丹◎著

当婚姻遇见房子……

婚房保卫战

金牌房产律师为您细解房产分割**36**计

这是一本针对“新婚姻法”打造的“婚房”分割指南

所有关于“裸婚族”、“啃老族”、“试婚族”处理房产纠纷的秘密都在这里

别让房子绑架了婚姻 别让权利连累了幸福

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

HUN FANG BAO WEI ZHAN

根据最新婚姻法
解释修订

颜宇丹◎著

当婚姻遇见房子……

婚房保卫战

金牌房产律师为您细解房产分割36计

这是一本针对“新婚姻法”打造的“婚房”分割指南

所有关于“裸婚族”、“啃老族”、“试婚族”处理房产纠纷的秘密都在这里

别让房子绑架了婚姻 别让权利连累了幸福

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

婚房保卫战：金牌房产律师为您细解房产分割 36 计 /
颜宇丹著. —北京：中国法制出版社，2011. 8
ISBN 978 - 7 - 5093 - 3060 - 9

I. ①婚… II. ①颜… III. ①婚姻法 - 案例 - 分析 - 中国
②房地产 - 民事纠纷 - 案例 - 分析 - 中国 IV. ①D923. 905
②D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 156430 号

策划编辑：孟文翔

责任编辑：王戊

封面设计：杨泽江

婚房保卫战：金牌房产律师为您细解房产分割 36 计

HUNFANG BAOWEIZHAN: JINPAI FANGCHAN LUSHI WEININ XIJIE FANGCHAN FENGGE 36 JI

著者/颜宇丹

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

印张/13.5 字数/138 千

版次/2011 年 9 月第 1 版

2011 年 9 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3060 - 9

定价：35.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66031119

网址：<http://www.zgfs.com>

编辑部电话：66077371

市场营销部电话：66017726

邮购部电话：66033288

序

宇丹律师是中国政法大学2010级在职法学博士（深圳）班的一名学员。她新近给我出了个难题,让我这个对房地产而不是房地产法律感兴趣的俗人,为她的一本有关婚姻与房产分割的书作序。

约略翻阅了一下书稿,我发现在这还有待祛除浮躁和铜臭之气的时代,作为一名执业律师,能够沉潜下来,将生硬的房地产纠纷糅合成一回回引人入胜的人间故事,是十分难能可贵的。人性的残酷、法律的无奈、律师的智慧,在书中不时涌现,让人掩卷叹息。

宇丹律师的这本《婚房保卫战——金牌房产律师为您细解房产分割36计》,采用判解研究的方法,对律师帮夫妻“吵架”、处理夫妻“房事”所常遇到的典型争议,进行了梳理和研究,并以“律师献计”的形式,言简意赅地提出了自己“金点子”或者说“馊主意”。读罢此书,可能使你“再也不相信爱情了”,但人世本来如此,我们又如何能够逃离?掩卷再思,我认为本书有以下几个特点:

第一、篇章体例结构独特。作者借鉴《孙子兵法》之36计的体例,将全书划分为七编36回,每编自成一体,又互为架构,围绕“保卫婚房”这一主题编织出了36回房产分割的故事。我想,孙武如果重回人间,一定惊异自己的独门兵法,尚有如此功用。

第二、所选案例具有典型性和疑难性。本书所选案例,有些情节看似平淡无奇,但具体处理时却意见纷呈、见仁见智。如在第二编第六回中所引夫妻婚后购房并登记在未成年子女名下房产的案例,涉及不动产物权登记的对内与对外的效力问题;登记到未成年子女名下的房产,是否即视为父母对未成年子女的赠与问题。这在法学理论和司法审判实践中不无争议,文中都





做了有益的探讨。有些争房故事，情节可谓跌宕起伏、扑朔迷离，如第六编第三十二回所引案例中涉及不动产的善意取得、表见代理。前夫“暗渡陈仓”，让她人冒充前妻到公证处办理公证，委托自己处分前妻名下的房产！故事虽然引人入胜，但我想，男人和女人的智慧，如果都如此运用，男人还是男人，女人还是女人吗？虽然我对男女关系仍保有浪漫主义的想法，但男人就是这样男人，女人就是这样女人，世界就是这样世界。

第三、观点新颖独特。俗语说“当局者迷，旁观者清”。宇丹律师站在一名执业律师的角度，审视司法裁判的过程，并善于提出自己的新观点、新见解。大胆设想，小心求证，有些观点具有一定的学术价值，这是极为可贵的。

当然，由于婚姻和房产问题都是颇具复杂性和挑战性的，纠纷的复杂性远非作者所能面面俱到，有些观点是否精准，有待读者共同探讨。

宇丹律师曾荣获2009年度全国房地产经理人联合会“金牌律师奖”、2009年“深圳房地产网络最具专业博客奖”、2010年“深圳房地产十大专业博客”、深圳新浪乐居“2010十大优秀微博”等奖项。我相信正因为她的勤奋与智慧，才能获得这些殊荣。法律的生命在于经验而不是逻辑，这是我相信本书的由来。理想的律师，是“头戴荆棘的桂冠，手握正义的宝剑”，但现实中他们常常头破血流。但正是这些头破血流的律师们，让我们看到了人间的希望和法治的未来。

——中国政法大学法学院教授 何兵

2011年8月24日

目 录

CONTENTS

第一编 “无房不婚”时代，当婚房保障不了爱情时……

第一回 | 婚前双方出资购房，
为购婚房东拼西凑 | 婚后登记在一方名下
为争婚房东奔西走 | 的房产分割问题 **2**

7 | **第二回** | 婚前个人出资按揭购房，婚
隐婚前后两进两出 | 后共同还贷并取得产权证的
财产混同分房难题 | 房产分割问题

第三回 | 婚前一方付清全部房款，
跨国婚姻网恋夫妻 | 产权证登记时间为婚后的
为避债务法院确权 | 房产分割问题 **14**

20 | **第四回** | 离婚时双方都主张房屋所有
你争我夺“双向判决” | 权，且不同意竞价取得情况
顾此失彼有失公允 | 下的法院“双向判决”



第二编 “裸婚”后共筑爱巢，一朝恩断义绝时……

第五回
婚姻触礁债务累累
争夺房产价高者得

双方婚后出资取
得房产的分割问
题

26

30

第六回
为房奋斗掏空婚姻
覆水难收净身出户

婚后购房，登记在
未成年子女名下的
房产分割问题

第七回
白手起家多处置业
为获自由重金赎身

婚后购房，签订
离婚协议后一方
反悔的处理

34

第三编 啃老族、富二代的父母赞助房，当不再是儿媳、女婿时……

42

第八回
外地老婆本地老公
夫家房多难舍难分

父母在双方婚前和婚后
出资建房，未进行约定
的房产分割问题

第九回

父母倾囊三世同堂
媳妇铁心人走茶凉

父母在双方婚后出
资购房，未进行约
定的房产分割问题

48

54

第十回

奉子成婚父母相助
离婚官司一波三折

婚前向父母借钱
购房的房产分割
问题

第十一回

娶媳过门一团和气
反目成仇分毫必争

父母将自住房登记在成
年子女名下，子女离婚
时的房产分割问题

61

66

第十二回

兄弟分家父母赠房
时过境迁秋后算账

婚后接受父母
房屋赠与的房
产分割问题

第四编 新同居时代，昔日恋人劳燕分飞时……

第十三回

未入洞房先进新房
试婚不成闹上法庭

同居期间用一方账户划
款支付首期款和按揭
款，但另一方主张是共
同出资的房产分割问题

76



80

第十四回
恋人分手腾房之争
举证不能人财两空

同居期间一方出资购房，但产权登记于另一方名下的房产分割问题

第十五回
初恋情人城乡差距
改弦更张情非得已

同居期间一方出资购房，产权登记于双方名下的房产分割问题

84

90

第十六回
老夫老妻不是夫妻
个人共有争执不休

同居期间共同出资购房，但产权登记在一方名下的房产分割问题

第十七回
共同购房三七分成
情侣翻脸四六分房

同居期间共同支付首期款和按揭款，登记在双方名下的房产分割问题

95

98

第十八回
山盟海誓昨日黄花
瞒天过海互不相让

同居期间低价转让双方共有房产的处理

第五编 享受了廉价房以后，面临着离婚分房难……

第十九回
曾经军嫂昔日军婚
婚姻易断财产难分

一方婚前购买单位的集
资房，婚后取得房产证
的房屋的处理

104

109

第二十回
闪婚闪离婚婚姻儿戏
分道扬镳不劳而获

婚后购买一方单位的内
部自用房，离婚时未取
得产权证的房屋的处理

第二十一回
再婚夫妇再度离异
限购公房再起事端

婚内交纳房改房定金，
离婚后取得产权证的房
屋的处理

116

122

第二十二回
糟糠之妻形同陌路
患得患失难圆其说

双方婚后购买一方单位
的集资房，离婚时未取
得产权证的房屋的处理





第二十三回

死而复生亡母买房
继承无效失而复得

婚内夫妻共同出资，以
一方父母名义取得父母
单位的福利房的处理

127

第六编 离婚时的诺言，有多少可以相信……

第二十四回

喜旧厌新夫妻无情
离婚赠与形同虚设

协议离婚时签订赠与协议，
一方将其共有房产的份额
赠与另一方后反悔的处理

134

138

第二十五回

父母指婚劣性难改
花心前夫据房已有

离婚协议中约定共有房屋
产权离婚后归一方和子女
所有后，另一方反悔的处理

第二十六回

单亲妈妈出售房产
前夫阻止交易不成

协议离婚时在离婚协议中
约定将共有房产赠与其子
女后，一方擅自出售的处理

145

149

第二十七回

前夫房产前妻私卖
合同无效返还房款

离婚协议中约定共有房产离
婚后归一方所有，离婚后另
一方擅自出售房屋的处理

第二十八回

郎才女貌曾经恩爱
口说无凭背信弃义

协议离婚时在离婚协议中没有
将共同房产进行分割，离婚后
一方要求分割共同房产的处理

153**159****第二十九回**

半路夫妻难抵亲情
离离合合财产纠结

协议离婚时在离婚协议中约
定“其他各自名下财产归各
自所有”，离婚后一方要求
分割婚内共同房产的处理

第三十回

老夫少妻红杏出墙
抛夫弃子竹篮打水

协议离婚时离婚协议书内容
约定不明，离婚后一方要求
分割共同房产的处理

163**168****第三十一回**

强势老婆被炒鱿鱼
非亲生子点燃战火

离婚后因抚养关系变更，要
求重新分割离婚协议约定的
房产的处理

第三十二回

无良前夫偷梁换柱
一房押售前妻维权

离婚后将婚内共有房产过户
到一方名下，另一方擅自处
分房产的处理

173

第七编 同床异梦，谁算计了谁……

第三十三回

离婚三年发现房产
重新分割前妻获赔

婚内隐瞒配偶购置房产，
离婚后一方要求分割房
产问题

184

188

第三十四回

未雨绸缪婚内转让
夫妻公婆对簿公堂

婚后购房，仅登记在一方
名下并被其擅自处分共同
房产的处理

第三十五回

冒名顶替离奇离婚
共有房产不翼而飞

婚后购房，登记在双方名
下，一方擅自处分共有房
产的财产分割问题

193

198

第三十六回

你中有我我中有你
清官难断家务事

婚内要求确认与分割
夫妻共有房产问题

第一编 “无房不婚”时代，当婚房保障不了爱情时……

引言

结婚时必须有套属于自己的婚房，这一刚性需求不是道德层面的说教可以改变的。男人重事业，女人重家庭，房子带给女人安全感，这是无可非议的。在高房价成为社会焦点问题、房子成为女性择偶的重要条件和丈母娘审查女婿资格的今天，是否买得起房代表一个男人的能力和经济实力。

可是，拥有一间属于自己的房子所带来的幸福感并不一定能够维持到白头偕老。房子这种昂贵的奢侈品没有一般的消费品谁买单归谁那么简单，也不能像切蛋糕一样可以一分为二。不动产物权登记的公示效力往往掩盖了购房的真实面目，房产证上登记的名字可能没有出资，出资了的可能没有出现在房产证上；出钱多的可能占的份额少，出钱少的可能占的份额多。支付房款的行为从婚前一直延续到婚内甚至要到离婚后，付款时间跨度长也决定了这种婚前购房离婚时分房的难度。



第一回 为购婚房东拼西凑 为争婚房东奔西走

——婚前双方出资购房，婚后登记在一方名下的房产分割问题



案例提要

男方与女方在婚前共同出资购买一套商品房，男方以个人名义与开发商签订《认购书》后，男女双方与开发商签订《商品房买卖合同（现售）》并到国土房产部门备案登记，合同约定男方与女方各享有房产50%的产权份额，房产证于婚后取得并登记于男方一人名下。二人离婚时男方认为该房产是其婚前个人财产，女方认为该房产是夫妻共同财产。女方起诉至法院请求判决双方离婚并平均分割该房产。法院认定该房屋为夫妻共同财产，判决双方平均分割该房产。



案情回放

韦雨（女方化名）与吴志（男方化名）是大学同学，他们当年是金童玉女式的校园恋人。韦雨读高二时，父亲患病离开了人世，她和母亲相依为命地生活。在韦雨大学毕业那年，母亲改嫁了。母亲改嫁前把自己的首饰全部送给了韦雨。

韦雨与吴志毕业找到工作后，俩人租了一间小房住下来。俗话说“男大当婚，女大当嫁”，况且俩人有着不错的感情基础，但韦雨的意见是先买房后结婚，否则没有自己的房子，即使成了婚也没有家的感觉。吴志尊重韦雨的想法，俩人辛辛苦苦地攒着买房的钱。

两年后，俩人攒了几万块钱。韦雨开始留意房地产市场的动态，并研究房屋的升值判断和室内的布局设计，仿佛离买房结婚的梦想越来越近了。

韦雨每天上下班路过一个正在修建的楼盘，这里地段很好，是一个正在开发建设中的大社区。韦雨判断，待周围的配套设施一步步完善后，这个楼盘一定具有升值潜力。韦雨相中的楼盘开盘以后，韦雨带着吴志去看了样板房，吴志对这个楼盘的感觉也不错，这里出售的几款精品房很适合没有时间打理装修的上班族。更吸引人的地方是，这里的付款方式很适合俩人目前的经济状况。开发商推出“零首付”的付款方式，购房者只需交纳2万元定金，余款可以在一年内免息按季度交纳或按月交纳，俩人决定就购买这个楼盘里的房。

俩人正在计划买房的时候，韦雨的公司派遣韦雨到外地培训一个月。韦雨在外地时，吴志打来电话说售楼小姐通知他这个楼盘再过两天就要交房了，现在购买享受的是“楼花”价也即预售价格，交房仪式以后就按现楼价出售，房价涨了不少。韦雨一听就急了，但自己在外地又赶不回来，便让吴志赶紧去把房号订下来。吴志便选了一套俩人早就看好的楼层和朝向的房子，以自己名义和开发商签订了《认购书》，购买了一套含装修总价为22万的房子，并交了2万元定金。认购书中约定，余款20万元于一年内按每季度交纳5万元付清。

签订《认购书》的一个月后，韦雨和吴志交纳了第一期房款5万元。俩人共同与开发商签订了《商品房买卖合同（现售）》并到国土房产部门备案登记，合同约定，韦雨和吴志各占房产50%产权份额。婚房算是买下来了，但后面几期的房款还不够，韦雨到首饰店卖掉了妈妈当初留给她的首饰，吴志卖掉了他从小收集的心爱的邮票，吴志退休的父母把仅有的一点养老金也都凑上了，东拼西凑地好不容易凑齐了所有的房款。

好事多磨，到了合同约定的办理房产证的时间，开发商因没有交纳税款而迟迟没有办出房产证。购买了楼盘的业主联合起来，共同聘请了一位房地产专业律师，向与开发商签订的《商品房买卖合同》中约定的仲裁机构提起仲裁，请求裁决开发商继续履行合同义务——办理房产证，并按合同约定支付业主迟延办证的违约金。由于提起仲裁的那段时间韦雨工作忙，所以由吴志一个人张罗，提交仲裁委的《仲裁申请书》以吴志一人作为申



请人并签名。

虽然还没有拿到房产证，但婚房已买下，婚事不能再拖了，俩人向民政局办理了结婚登记手续。无巧不成书，就在领取结婚证的第二天，俩人收到仲裁委员会的裁决书，裁决开发商于该裁决书送达之日起20日内协助申请人吴志到房地产权登记部门办理房屋的产权转移登记手续。20日后，由于开发商没有执行仲裁裁决，业主们向法院申请强制执行，房地产权登记部门根据仲裁委员会的《裁决书》及法院的《协助执行通知书》，将吴志和韦雨购买的这套婚房的产权从开发商名下强制转移至吴志名下。韦雨当时想着房产证反正是婚后取得的，即使登记在老公吴志一人名下，也是夫妻共同财产，就没有要求在房产证上增加自己的名字。可就是因为当时夫妻间的信任，却导致了后来的麻烦。

有人说，爱情是最容易变质的东西，这个说法就在吴志和韦雨的身上得以体现。吴志和韦雨在婚后“锅碗瓢盆交响曲”中度过5年以后，俩人都感到这段婚姻无法再继续下去，经商议俩人都同意离婚，但就分割房产问题上二人出现了分歧。韦雨认为这个房子是夫妻共同财产，应该平均分割；可是吴志却认为，这套房子是自己的婚前个人财产，原因是这套房最早以自己个人名义与开发商签订了《认购书》，开发商出具的该房的所有收款收据上都写的是自己一个人的名字，房产证上写的也是自己一个人的名字。俩人无法就房产分割事宜达成共识，万般无奈之下韦雨一纸诉状，将吴志起诉至法院，请求法院判决双方离婚并平均分割该房产。

在法庭上，被告吴志的代理律师辩称，虽然原告韦雨称其曾支付过部分房款，其主张的权利应是债权而不是物权，根据韦雨的相关证据，吴志可以向其返还部分购房款。吴志父母也为吴志支付了一部分房款，但不能因为曾支付过购房款就取得该房的产权，因为全部房款均是以吴志名义支付的，并登记在吴志名下，只有吴志才是房屋的唯一产权人。