



婚恋中的 房产问题

On house property in
matrimony and courtship

杨 明 编著



- 剪不断、理还乱，涉婚房产纠纷如何断？
- 资深律师为你释惑、支招、解难！
- 购房前研读，明法防纠纷；
分房时参考，定分以止争。



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

结婚不成房子怎么办？结婚后如何买房？离婚了房产如何分割？诸如此类问题，很多人迫切地想从法律上找到答案。为此，《婚恋中的房产问题》一书由资深专业律师结合多年的办案实践，提炼出了各种情形下房产争议的处理方式。本书在每种情形下，分别设置了“具体案例”、“分析解答”、“律师提醒”、“律师支招”、“文书范本”和“法规速查”等栏目，以案释法，不仅给出了问题的答案，更通过律师的提醒和支招，增强了读者自行解决问题的能力，使读者做到一书在手，心中无忧。作为我国首部详细阐述婚恋中房产分割法律问题的专著，本书不仅可成为普通读者的工具书，亦可供广大法律从业人员借鉴，并为法学研究者提供了良好的研究素材。

资深律师支招 详解房产分割



独角兽工作室

平面设计

ISBN 978-7-5036-6915-6



9 787503 669156 >

上架建议

大众读物·房地产法·婚姻法

定价：23.00元

基本权益保障系列



婚恋中的 房产问题

On house property in
matrimony and courtship

杨 明 编著



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

婚恋中的房产问题/杨明著. —北京:法律出版社,
2007.1

ISBN 978 - 7 - 5036 - 6915 - 6

I. 婚… II. 杨… III. 住宅—婚姻家庭纠纷—研
究—中国 IV. D923.904

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 145919 号

©法律出版社·中国

责任编辑/王 扬

装帧设计/于 佳

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/陶 松

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/10.75 字数/232 千

版本/2007 年 1 月第 1 版

印次/2007 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939659

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 6915 - 6

定价:23.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

伴随着 20 世纪 90 年代初期开始的我国住房制度的改革和房地产市场的持续升温,房产目前已成为普通家庭的最大宗财产。在房产价值凸显的同时,由于购房方式的多样化、按揭供房的普遍化、婚变发生的频繁化,使得房产争议的发生日趋增多。近年来,在笔者所接待、解答、办理的房产争议案中,因婚前共同买房、婚姻中的房产继承和赠与、婚姻关系破裂而分房所产生的纠纷已超过商品房买卖纠纷的数量,占据了近半数的比例。笔者曾应媒体之邀,就此类婚恋中的房产问题做过基本的解答和介绍,但限于媒体报道的篇幅,一直未能对此类问题进行系统阐述。而在现实生活中,对于结婚不成房子怎么办、结婚后如何买房、离婚了房产该如何分割等诸如此类的问题,很多人想迫切地从法律上找到答案。基于社会的迫切需要,此次应法律出版社之约,得以有机会通过本书把此类争议进行详细的分类和阐述。

房产之所以要进行分割,往往是基于所有权的变动和共有关系的变化。因此,婚恋中的房产问题,从法律上可以归结为两个方面:一是物权问题;二是债权债务问题。而两者之间具有对应关系,即一方面物权问题解决了,债权债务问题也就相应得到了解决;另一方面债权债务问题的解决又可以落实

2 婚恋中的房产问题

和体现在物权的结果上。

婚恋中的房产问题,其表现形式多种多样:从争议发生的时间上说,存在于婚前、婚后、离婚时及离婚之后的各个时期;从争议问题适用的法律上说,涉及婚姻法、继承法、合同法、城市房地产法、土地法以及有关婚姻、继承、房地产的法律法规、部门规章和司法解释;从争议的焦点上说,集中在房产是个人财产还是共同财产以及个人所应享有的房产份额等问题;从争议所涉的案由上说,涉及财产权属纠纷、婚约财产纠纷、离婚纠纷、分家析产纠纷、赠与纠纷、继承纠纷、合同纠纷、不当得利纠纷等。

基于上述情况,考虑到现实问题的复杂性,为了尽可能地涵盖各种争议情形,同时也便于读者迅速找到问题的答案,本书在编写体例上采用了以下方式。本书的主体内容分为四篇,即婚前篇、婚姻篇、离婚篇和诉讼篇。前三篇主要从实体上回答了在 97 种具体情形下房产争议的处理方式和结果。在每种情形下,为了充分说明问题、增强读者自行解决问题的能力可操作性,此部分设置了具体案例、分析解答、律师提醒、律师支招、文书范本和法规速查共六个栏目以案释法,即先提炼出争议的情形,然后给出该种情形下的具体案例,在对具体案例进行分析解答的基础上,对需要注意的问题从律师的专业角度进行提醒,并结合律师的办案经验给出有关问题的处理办法,最后再提供涉及的文书范本并附上相关法规。本书最后一篇主要从程序上介绍了在争议不能协商解决时,如何诉讼即打官司的问题。该部分采取问答的形式对如何提起诉讼、如何答辩、如何上诉、如何申请执行等婚恋中房产争议的完整诉讼流程进行了介绍,并提供了各个诉讼阶段需要制作的法律文书范本和涉及的法律规定。在本书的附录部分,提供了我国内地的各省、自治区、直辖市的民政厅(局)、建设厅(委)

的官方网站以及部分大城市的婚姻登记处和基层法院的地址和电话,以方便读者所需。

需要指出的是,由于现实生活的复杂性,婚恋中的一些房产问题在司法实践中还存在一定的争议,在适用法律上目前还存在一定的地域性,虽然本书尽量对此做了全面介绍,并力争采用司法实践中的通说和主流观点,但由于作者水平所限,若有疏误之处,亦请读者不吝指正。作者的电子邮箱是 prlaym@163.com。

杨 明

2007年1月1日

目 录

婚前篇 结婚不成,房子怎么办

第一章	婚前以一方名义购置房产的分割问题·····	3
第二章	婚前以双方名义购置房产的分割问题·····	16
第三章	婚前接受父母资助购置房产的分割问题·····	28
第四章	婚前双方用共同经营所得购置房产的分割问题·····	42
第五章	婚前一方向另一方赠与房产的分割问题·····	57
第六章	婚前同居涉及事实婚姻的房产分割问题·····	67
第七章	婚前共同购房一方死亡后的房产分割问题·····	78

婚姻篇 婚后买房应注意什么

第一章	婚后买房以谁的名义·····	93
第二章	用孩子的名义买房可行吗·····	97
第三章	如何使用父母的资助款买房·····	102
第四章	婚后购置的房产可否约定为一方所有·····	107
第五章	家庭成员共同买房置业的处理原则·····	113

2 婚恋中的房产问题

第六章	以别人的名义买房有何风险·····	122
第七章	再婚夫妻如何按照自己的意愿处理房产·····	131

离婚篇 离婚了,房子如何分割

第一章	离婚后房产归谁所有·····	137
第一节	房产分割的基本原则·····	137
第二节	房产分割的基本方式·····	140
第三节	离婚时对房屋所有权不完全的房产可否分割·····	148
第四节	对于家庭成员共有的房屋需要先析产才能分割·····	155
第二章	离婚时负债房屋如何分割·····	159
第三章	婚前购置的房屋离婚时如何分割·····	171
第一节	一方婚前购买的房产能否作为夫妻共同房产分割·····	171
第二节	一方婚前按揭购买的房屋在离婚时是否作为夫妻共同房产分割·····	185
第三节	双方婚前购买的房产离婚时是否作为夫妻共同房产分割·····	193
第四章	父母资助购买的房屋离婚时如何分割·····	201
第五章	继承和受赠的房产离婚时如何分割·····	211
第六章	登记在他人名下的房产能否作为夫妻共同财产分割·····	220
第七章	购买、承租的优惠房在双方离婚时如何分割·····	232
第八章	拆迁补偿款和住房公积金离婚时如何分割·····	251

第九章 农村宅基地上建造的房屋离婚时如何分割.....	264
第十章 几种特别情形下的房产分割.....	272

诉讼篇 如何打涉婚房产官司

第一章 如何提起诉讼.....	287
第二章 如何应诉和答辩.....	304
第三章 如何提起上诉.....	309
第四章 如何申请强制执行.....	314

附录1:各省、自治区、直辖市民政厅网址、电话和地址	317
---------------------------------	-----

附录2:各省、自治区、直辖市建设厅(建委)网址、电话及地址	320
-------------------------------------	-----

附录3:北京、上海、天津、重庆、广州、深圳各区婚姻登记处地址及电话	323
---	-----

附录4:北京、上海、天津、广州、深圳法院地址、电话	329
---------------------------------	-----

婚前篇

结婚不成,房子怎么办

恋爱季节,无疑是人生中最难忘怀的一段时光。能够在两情相悦中水到渠成地步入婚姻的殿堂,固然是恋爱终成正果的人生一大快事。然而,我们也不无遗憾地看到,因恋爱无果而起房产纷争的正日渐增多,因恋爱期间共同置业,处理不当而反目成仇的也比比皆是。同时,城市未婚同居的增多、单身白领阶层的增加、婚外恋现象的屡见不鲜以及购房付款方式的多样化都加剧了结婚不成时房产处理问题的复杂性。本篇将通过实际案例告诉您,恋爱中置业应注意的一些问题和婚前房产分割处置的基本原则。

第一章 婚前以一方名义购置 房产的分割问题

一、五种情形

【情形 1】

婚前一方替另一方交纳房贷月供款时，
房产应如何分割？

【案例 1】

李先生在恋爱期间拿出自己积攒的 20 万元作为首付款，并通过个人按揭贷款方式购买了一套总价值 60 万元的商品房。李先生拿到新房钥匙后，其女友王小姐也搬进新居，并在同居期间每月从自己的工资卡中出资 2000 元和李先生共同承担了这套房子的月供款。一年后两人因性格不合而分手。问：房产如何分割？

【分析解答】

财产所有分为个人所有或共有。由于该房产系由李先生个人签约出资购买，且李先生在购房时并未与王小姐领取结婚证建立婚姻关系，因此，该套房屋属于李先生的个人财产，而非共有财产。因此，王小姐无权分割该房产。对于双方同

4 婚恋中的房产问题

居期间王小姐出资负担房屋月供的行为,应视为王小姐为李先生承担了对银行的部分债务。如果双方之间不存在其他的债权债务关系,并且王小姐亦未明确表示将该款赠与李先生,则该笔款项应由李先生偿还给王小姐。

【律师提醒】

如果双方同居期间,能够对同居的财产处理作出约定,则可起到定分止争的作用,从而有效地避免双方因争议不绝而反目成仇。

如果双方因碍于情面不愿在同居时订立协议,则作为代为还款的一方,应保留其每次还款的证据,比如从本人工资存折中进行转账的凭证或到银行交纳还款的书面凭据等。这样,就不致今后因为举证不能而无法索要替对方交纳的月供款了。

【情形2】

婚前一方用另一方的名义买房,房产应如何分割?

【案例2】

倩倩与建国在大学期间相恋,2002年毕业后即共同租房居住。2004年两人用共同积攒的8万元作为首付款,以倩倩的名义购买了一套二手房。房产证刚拿到手不久,建国在广州出差期间结识了新的女友。之后建国因调入广州工作而决定与倩倩分手。倩倩伤心之余,拒不承认建国的购房出资。问:建国能分割该房产吗?

【分析解答】

房屋作为不动产实行的是登记、公示制度。在我国,房地产行政主管部门颁发的房屋所有权证,即房产证是确认房屋归属的最基本也是最重要的凭据。由于房产证上记载的产权人为倩倩,因此,建国是无权对该房屋进行分割的。对于购房首付款中由建国出资的部分,应属于倩倩对于建国的债务,应

当由情情予以返还。在情情拒不返还的情况下,建国只能通过诉讼的方式起诉情情。但是,如果建国不能提供其实际出资的有效证据,而情情又不承认建国曾经出资,那么建国就会面临败诉的结局。

【律师提醒】

恋爱阶段,由双方共同出资而以一方的名义购房时,对另一方是存在很大风险的。作为参与出资但不署名的一方应尽量避免采用现金出资,最好从自己的个人账户上通过银行转账等容易留下书面凭证的方式交纳购房款,这样,才能在今后发生争议时,提供出自己参与出资的有效证据。

【情形3】

婚前一方出资装修另一方的房屋,房产如何分割?

【案例3】

唐先生出资50万元以自己的名义购买了一套商品房准备和张女士结婚用,张女士出资10万元对该套房屋进行了装修。之后两人因感情不和终止了恋爱关系,张女士要求分割1/6的房产份额或者由唐先生返还其10万元装修款。但唐先生认为张出资装修是双方恋爱期间的一种自愿行为,属于张对其个人的赠与,因此既不同意分割房产也不同意返还装修款。问:张女士有权分割房产或取得装修款吗?

【分析解答】

首先,该套商品房属于唐先生的个人财产,张女士出资装修的行为,是对该不动产的附合添附行为,依据物权法理,在以动产对不动产进行添附的情况下,不动产的所有权性质并不发生改变。物化到不动产上的动产价值仍归不动产的产权人所有。因此,本案中的房产不属于共同财产,因此不涉及财产分割的问题。其次,张女士之所以出资对房屋进行装修,主要是基于其对和唐先生结婚的期待和判断,是在此条件下对

6 婚恋中的房产问题

恋人财产的添附行为,而非对唐先生的赠与。从社会常理而言,即便该装修款能被认定为赠与,也应当以双方结婚为条件。唐先生以装修款系女方的赠与,而拒不返还,属于其认识上的错误。再次,唐张俩人的恋爱关系作为一种民间习俗,属于道德规范的约束,不是法律调整的范围。但在恋爱关系终止时,由于存在张女士替唐先生支付装修款的事实,唐作为受益人,没有合法根据取得利益,张女士造成损失,且两者具有因果关系,故唐的行为构成不当得利。俩人的关系构成民法上的不当得利之债,此时应受我国《民法通则》的调整。即张女士享有债权,而唐先生承担债务。因此,张女士有权要求唐先生将其支付的装修款返还。

【律师提醒】

恋爱阶段为对方装修房屋应采取慎重的态度。如果完全由一方出资,最好用该方自己的名字签订装修合同,这样在支付每笔装修款时,装修公司出具的发票与实际出资人相符,对于该方今后的举证比较有利。如果装修款系恋爱双方共同出资,则双方最好对各自的出资款作出书面约定,在没有书面约定的情况下,非产权人的一方尤其应注意保留书面的交费凭据。这样,才有可能避免将来恋爱关系终止后,自己的利益无端受损。

【情形4】

婚前双方共同出资购买的房屋,
出售后所得价款应如何分割?

【案例4】

王女士离婚后和赵先生确立了恋爱关系,并打算一年后结婚。赵先生看中了在三环路旁新开盘楼盘中的一套商品房,希望和王女士共同出资购买,用做两人结婚的新房。王女士表示同意,提出以双方的名义共同购买。但赵认为,自己已

用本人的名义和开发商签订了《认购书》，再更改姓名不太方便。王女士考虑到离婚时财产分割的痛苦经历，坚持和赵签署了一份出资协议，主要内容是“双方分别出资 50 万元以赵的名义共同购买商品房产一套，该商品房属于双方共同所有。”之后，双方到售楼处以赵的名义签署了《商品房买卖合同》并交齐了 100 万元的购房款。半年之后房屋交付，此时两人却因故分手。赵将新房出售后得款 140 万元，同时赵在售房时交纳了营业税等税费共计约 8 万元。王女士要求赵退还出资款并支付增值部分价款，但赵只同意退还其出资款并支付利息，不同意支付房屋增值款。问：140 万元的购房款应如何分割？

【分析解答】

该套房屋系由双方共同出资购买，且王女士提供的协议证明双方明确约定了房屋属于双方共同所有，故王女士的 50 万元不属于其对于赵先生的借款，而是共同出资款，房屋的增值系双方共同的投资行为所形成，因此，赵先生应将 140 万元售房款在扣除 8 万元税费后，将全部收入 132 万元分给王女士一半，即 66 万元。

【律师提醒】

在双方共同出资以一方的名义买房的情况下，王女士采取签署协议约定房产产权的做法是值得借鉴的。如果没有这种对产权的明确约定，在司法实践中，王女士的出资款就会作为对赵先生的借款处理。那么，即使房产增值了，王女士所能拿回的最多也只能是 50 万元及其利息了。

但是需要注意的是，在共同出资的情况下，以双方共同的名义买房要比双方签署协议更有保障。因为，按照我国法律规定，房屋权属是以房屋登记部门登记材料作为行使所有权、处分权等权利的依据。本案中王女士由于并不是产权人，故