

HUN FANG BAO WEI ZHAN

全新升级版

颜宇丹◎著

婚房保卫战

当婚姻遇见房子

金牌律师教您应对离婚房产分割**45招**

新增“炒房族”、“假离婚”婚房纠纷
结合45个真实、典型的法院判决

无论是贷款买房、单位分房、继承房产，还是炒房、享受廉价房、接受赠与房产，金牌律师都会为您细解离婚房产分割。

别让权利埋葬了爱情 别让房子绑架了婚姻

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

HUN FANG BAO WEI ZHAN

全新升级版

婚房保卫战

金牌律师教您应对离婚房产分割45招

颜宇丹◎著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

婚房保卫战全新升级版: 金牌律师教您应对离婚房产分割 45 招 / 颜宇丹著. —2 版. —北京: 中国法制出版社, 2013. 12
ISBN 978 - 7 - 5093 - 4935 - 9

I. ①婚… II. ①颜… III. ①离婚法 - 案例 - 中国②房地产 - 民事纠纷 - 案例 - 中国 IV. ①D923. 905②D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 264452 号

策划编辑: 文翔

责任编辑: 舒丹 林林

封面设计: 杨泽江

婚房保卫战全新升级版: 金牌律师教您应对离婚房产分割 45 招

HUNFANG BAOWEIZHAN QUANXIN SHENGJIBAN: JINPAI LÜSHI JIAONIN YINGDUI

LIHUN FANGCHAN FENGE 45 ZHAO

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

版次/2013 年 12 月第 2 版

印张/17.5 字数/188 千

2013 年 12 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4935 - 9

定价: 39.80 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66067369

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

《婚房保卫战》再版序

今年四月间，我刚定下计划出版的房地产专业法律新书的写作提纲和样稿，正着手于案例的收集准备工作，《婚房保卫战》的策划编辑孟文翔兴奋通报，首印七千册售罄，编辑部拟增加十个新案例修订再版。我欣然放下新书的编撰，立即倾情投入到《婚房保卫战》的再版写作中。

拙著《婚房保卫战》一书于前年9月由中国法制出版社出版，孟文翔编辑可谓我的伯乐，也是《婚房保卫战》的总策划师。在房价攀升和最高人民法院《婚姻法司法解释（三）》即将出台的背景下，孟编辑当时正在策划将婚房分割从离婚诉讼的案例中剥离出来单独成书，他与我甫一提起，便碰撞出思想的火花，经选题会决定由我来执笔完成这一重大任务。本书读者定位为普通大众，每一个案例就是一个生动的买房故事和一段难解的情感纠葛，灵感就在一瞬间，我将孟编辑最初的思路扩大到同居期间和离婚后的房产分割，并细分为婚前购房、婚后购房、父母出资、同居购房、特殊产权房、离婚后分房、婚内隐瞒转移房产七大类型。为免案例交叉重复，首版特以章回体例将全书分为七编三十六回，虽然不能囊括全部婚房分割类型，但管中窥豹可见一斑。至于写作手法上，在本书开笔之初，着实令我踟躇不已，意将案例表现得有血有肉，以便读者汲取法律知识，又恐故事情节渲染过度反有舍本逐末之虞。感谢孟编辑和家人在我创作的全过程中给予我的鼓励与支持，也在我大学修的汉语言文学专业并且记者出身，也算略微有些文学功底，这才使我能够克服困难坚定不移地完稿。

首版付梓之后，一年有余脱售，可以再版重印，弥补前版不足进行全新升级，使我有机会报答已成为和即将成为本书的读者。孟文翔编辑到底是青年才俊，能迅速与时代接轨，由于房地产新政，今年在全国范围内“假离婚”数量骤然增加，他提议再版增加“假离婚”一编。虽说首版体例已成型，依葫



芦画瓢便是，但“假离婚”的案例不太容易收集，因为“假离婚”一般是协议离婚或调解离婚，很少通过诉讼离婚方式，且离婚后一方反悔由此引发争议打起官司的也不多。经过多方查找，布局谋篇增加了五个不同类型的“假离婚”案例，成为再版的亮点。同时在我主攻房地产行业的办案实践中，接触到不少“炒房族”由于婚房数量庞大而使其离婚案件更加棘手，由此也在再版中增加了这一编。

再版增加两编内容后，再回顾首版内容，发现有些案例由于是《婚姻法司法解释（三）》出台前所判决，存在与新规定出现脱节的情况。黑格尔曾说过：“法律决非一成不变的，相反地，正如天空和海面因风浪而起变化一样，法律也因情况和时运而变化。”在再版修订过程的数月中，我收集了有关《婚姻法司法解释（三）》颁布后的新判决书，对首版部分判决内容进行了替换。《婚姻法司法解释（三）》颁布两年多来，结合《最高人民法院婚姻法司法解释（三）理解与适用》，通过行业内的探讨与争鸣，有些争议已经达成共识，因而我在再版中对原来的案例点评增加篇幅进行了深度剖析，不像首版点评时诚惶诚恐、如履薄冰地担心误导读者。因此，也使再版在点评部分更为丰满。再版由首版三十六回新增十回，删去与现行法冲突的一回，成为最终的四十五回。

回顾写书的日子，满脑子都在构思书中的人物和情节，经历了寒冬酷暑灰头土脸地闭关创作，对于一个还在为谋生计而奔波的专职律师，在忙碌的办案之余，苦思冥想、舞文弄墨实属不易！习惯了这种充实的思考和深夜里键盘的敲击声，终于瓜熟蒂落到了收获的时间，突然歇下来，生活仿佛没有了前进的方向。或许，这辈子，我就似一个陀螺，旋转起来再也停不下！与书结缘，宁做书虫，不断吃书吐书，此生足矣！

纸短情长，在此还要感谢为本书再版付出辛劳与智慧的舒丹编辑、林林编辑以及幕后工作人员。笔者自觉才疏学浅，书中谬误难免，诚望读者朋友批评指正！

颜宇丹

2013年11月19日夜于深圳



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

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

2

7

第二回

隐婚前后两进两出
财产混同分房难题

婚前个人出资按揭购房，婚
后共同还贷并取得产权证的
房产分割问题

第三回

跨国婚姻网恋夫妻
为避债务法院确权

婚前一方付清全部房款，
产权证登记时间为婚后的
房产分割问题

14

20

第四回

你争我夺“双向判决”
顾此失彼有失公允

离婚时双方都主张房屋所有
权，且不同意竞价取得情况
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

团购房父子相赠
曾经媳妇不依不饶

父母以双方婚后出资购
房，部分份额登记在子
女名下的房产分割问题

**第九回**

只作投资不作赠送
内部协议父母确权

对离婚协议中处分
父母房产份额的条
款的处理

49**58****第十回**

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

第十一回

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

64**70****第十二回**

奉子成婚父母相助
离婚官司一波三折

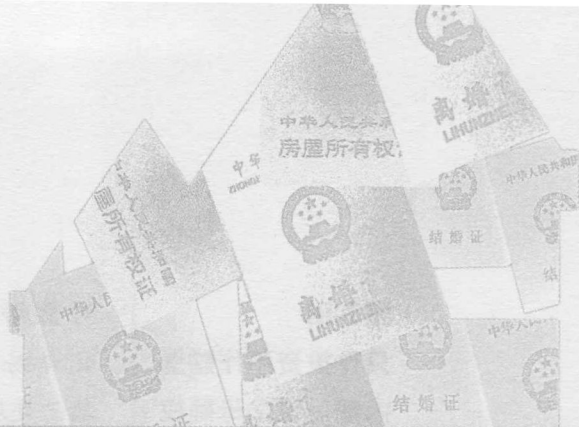
婚前向父母借
钱购房的房产
分割问题

第十三回

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

77



第四编 “恐婚”同居时代，昔日恋人劳燕分飞时……

第十四回

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

84

88

第十五回

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

第十六回

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

92

98

第十七回

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



第十八回
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

103

106

第十九回
山盟海誓明日黄花
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……

第二十回
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

112

117

第二十一回
闪婚闪离婚姻儿戏
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

第二十二回
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

124



130

第二十三回

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

第二十四回

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

135

第六编 离婚时的诺言，有多少可以相信……

142

第二十五回

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

第二十六回

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

146

153

第二十七回

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

**第二十八回**

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

157**162****第二十九回**

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

第三十回

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

169**173****第三十一回**

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

第三十二回

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

179



184

第三十三回
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

第七编 同床异梦，谁算计了谁……

第三十四回
离婚三年发现房产
重新分割前妻获利

婚内隐瞒配偶购置房产，
离婚后一方要求分割房产
问题

194

198

第三十五回
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有
房产的处理

第三十六回
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

203

208

第三十七回
你中有我我中有你
全职太太愤然分家

婚内要求确认与分割夫妻共
有房产问题



第八编 投资客、炒房族的婚变，分房没商量……

第三十八回

房叔房婶房事纷杂

转移财产“房”不胜防

离婚时双方名下多套房
产的分割问题

214

222

第三十九回

为筑爱巢以小搏大
投资所得难分你我

一方婚前房产婚后投资
所得购买房产的处理

第四十回

白头偕老梦想破灭

绝望主妇分房无望

“借名购房”离婚时的
房产分割问题

228

第九编 假戏真做，分手了就别再来找我……

236

第四十一回

首套购房一时便宜
赔了老公回天乏术

离婚协议约定房产归一方所
有，离婚后另一方以“假离婚”
要求确认离婚协议无效的处理



242

第四十二回

为避限购离婚娶房
前妻变节另起炉灶

“假离婚”两次赠与房
产，未办理过户的处理

第四十三回

自作聪明逃避债务
前夫失信另结新欢

“假离婚”后一方要求
重新分割夫妻共有房产
的处理

249

256

第四十四回

为生二胎恩爱离婚
玩弄伎俩终害自己

离婚协议约定房产归一方
所有，“假离婚”后一方
要求另一方腾房，另一方
要求因“假离婚”确认离
婚协议无效的处理

第四十五回

夫蹲班房妻子炒房
弄虚作假独吞房产

一方办假离婚证出售夫
妻共同房产后，另一方
要求离婚分割房产的处理

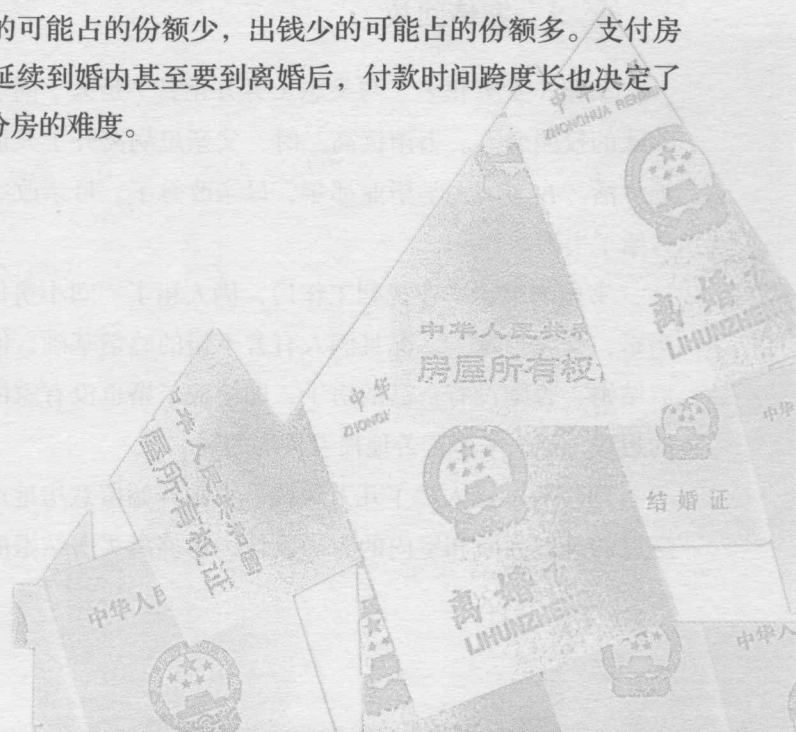
263

第一编 “无房不婚”时代，当婚房保障不了爱情时……

引 言

结婚时必须有一套属于自己的婚房，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