

浅议夫妻婚后房产的权属问题

黄磊, 冯士琳, 庞欢

四川开放大学, 四川 成都

收稿日期: 2022年4月22日; 录用日期: 2022年5月21日; 发布日期: 2022年5月31日

摘要

在市场经济高度发展的今天, 婚姻财产是衡量夫妻地位平等与否的重要标志。在婚姻关系中, 夫妻地位是否平等决定着夫妻间的财产关系的形态, 反之, 婚姻财产也就成为衡量夫妻地位平等与否的重要标志。本文通过对夫妻婚后取得的房产情况类型分析, 对双方的权属问题进行探讨, 合理妥善处置双方财产, 有利于避免激化矛盾, 维护社会稳定。

关键词

夫妻双方, 婚后房产, 权属问题

On the Ownership of Real Estate Acquired by Husband and Wife after Marriage

Lei Huang, Shilin Feng, Huan Pang

Sichuan Open University, Chengdu Sichuan

Received: Apr. 22nd, 2022; accepted: May 21st, 2022; published: May 31st, 2022

Abstract

Nowadays, with the high development of market economy, marital property is an important symbol to measure whether the status of husband and wife is equal or not. In the marriage relationship, whether the status of husband and wife is equal determines the form of the property relationship between husband and wife; on the contrary, the marital property has become an important symbol to measure the status of equality of husband and wife. Based on the analysis of the type of real estate acquired by the couple after marriage, this paper discusses the ownership of both parties, and reasonably and properly handles the property of both parties, which is conducive to avoiding intensified conflicts and maintaining social stability.

Keywords

Husband and Wife, Married Property, Ownership Issues

Copyright © 2022 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

婚姻财产是婚姻家庭生活正常运转的物质保证[1]。夫妻通过婚姻组成家庭，家庭生活的正常运转离不开必需的物质保证。夫妻通过各种方式合法取得财产，维持正常的家庭开销、应对非常情况下家庭所面临的各种危机、使得各成员获得最基本的生活保障并存续婚姻关系[2]。

夫妻婚后取得的房产在婚姻纠纷中是个高频问题，绝大多数的离婚诉讼中都会涉及到房屋的处置问题。因为在我国，房屋作为价值较大的不动产往往凝聚了这个家庭甚至上一代人的财富[3]。因此，婚前、婚后买房的房产归属问题一直都是大家关注的焦点。夫妻婚后取得的房产交易直接关系到与婚姻财产有关的民事交易的安全。婚姻财产问题，不仅牵涉到夫与妻之间的财产关系，而且牵涉到夫妻与第三人的债权债务关系[4]。在从事民事交易时，交易的有效与否及利益的享受均离不开婚姻财产的适用及夫妻对财产的管理、使用。我们期望通过婚姻房产权属问题的讨论，进一步明确夫妻双方的权利与义务，增强双方法律保护与维权意识[5]。

2. 关于婚后房产权属问题

2.1. 婚后房产平均分配问题

如果是婚前一方向全款购买房产的，这种情况房产权属问题比较简单，房产必定是属于购买一方的，除非婚后双方有约定。但如果房产是婚后取得，房屋所有权应该属于谁呢？房产证上写了夫妻一方的名字，房子就一定是夫妻一方的吗？笔者认为有必要进行深入探讨一下。

对于离婚分割房产相关问题，多数人会下意识地认为，婚后取得的财产理所当然就是夫妻共同财产，婚后取得的房产也应该是夫妻俩人的，离婚时就应该平均分割[6]。这是社会大多数人的意识。但实际上，即便房产是婚后取得，但房款何时支付、资金来源何方、购买房产时有没有其他附加条件、双方对房产有无特殊约定等等，都会对房产的归属产生影响。

众所周知，买房子是需要几个关键过程环节，夫妻从签订合同，支付钱款，到交房入住、办证确权，往往得经历很长一段时间。如果这个过程正好与结婚登记重合交叉，房子的归属就需要根据购房出资、产权登记、结婚登记节点等因素来综合予以考量，因此，不一定结婚后取得的房子就是两个人的或者就必然在离婚的时候予以平均分割[7]。

2.2. 婚后房产分割的相关案例

小李和女朋友小邓相恋多年，两人于2012年登记结婚。结婚前一年，小李用个人积蓄在成都市锦江区全款买下了一套商品房。不过，因为买的是期房，买房后一直没能入住。直到2014年，开发商才交房并为小李办理了产权证。妻子小邓用婚后的积蓄精心装修，还购置了全套家具家电。

几年后，因为双方沟通不畅，夫妻感情已破裂。最终，小邓向人民法院起诉离婚，并要求按照夫妻

共同财产依法分割房屋，法院应当如何裁判？法院的裁判是在结合案件客观事实并依据《民法典》相关法律规范做出的：

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》第三十一条之规定，夫妻一方的个人财产不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产。婚前财产属于一方个人财产，应当归属其所有。结合本案案情予以分析：首先，因为在诉讼中，被告小李也同意离婚，因此法院判决准予双方离婚。但根据小李是在婚前用个人积蓄购买的房产，法院判决房子归小李所有，由小李补偿小邓装修和家具家电费用中属于小陈的部分。这也体现了我国法律规范实事求是，不搞一刀切的司法精神。通过以上案例的实际判决，引发我们进一步对婚后房产的实际情况展开具体分析。

3. 婚后房产应考虑多种实际情况

上述案例也只是众多案例之中的简单缩影，司法实践当中婚后房产取得情形更为复杂，笔者就相关情况进行分类梳理：

3.1. 个人出资购房情形

我们先来讨论一人婚前以个人财产出资购买房产的情形。这种情形下，往下细分，也存在3种情况。

第一种情况是，一人以婚前个人财产全款出资购房的，但婚后因为办证等诸多原因才将产权登记在该方名下的，这时候虽然产权登记是在婚后，但房屋依然是属于其婚前个人财产，离婚时不应予以分割。

第二种情况是，在前种出资买房的情形下，即一方婚前全款购房，最终在婚后将另一方也登记在产权证上，则从物权公示及登记原则的角度出发，一方的这个行为属于对另外一方的赠与并已经完成所有权登记，因此，这套房屋一般情况下就属于夫妻共同财产。

因此，一定要完成产权的登记，否则只有口头赠与的意思表示或者只有一纸合同，赠与方是有权随时撤销赠与，这样导致另一方的期待落空。很多情况是男方在追求女方的时候，口头承诺结婚后房产添加女方姓名，但是如果男方只有口头承诺没有实际行动，产权证始终没有添上女方的名字，这样女方的权益就得不到保护。

依照《中华人民共和国民法典》第三十二条婚前或者婚姻关系存续期间，当事人约定将一方所有的房产赠与另一方或者共有，赠与方在赠与房产变更登记之前撤销赠与，另一方请求判令继续履行的，人民法院可以按照民法典第六百五十八条的规定处理。《民法典》第六百五十八条赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同，不适用前款规定。

第三种情况是，一人以婚前个人财产支付首付款，通过在银行按揭贷款的方式购房，但婚后却是由夫妻共同财产偿还银行按揭贷款的，并且取得房产证也是在婚后，房产本上也是只有这个人的名字。那么这个时候，房产的权属又该如何认定呢？

最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》婚姻家庭编的解释(一)第七十八条夫妻一方婚前签订不动产买卖合同，以个人财产支付首付款并在银行贷款，婚后用夫妻共同财产还贷，不动产登记于首付款支付方名下的，离婚时该不动产由双方协议处理。

依前款规定不能达成协议的，人民法院可以判决该不动产归登记一方，尚未归还的贷款为不动产登记一方的个人债务。双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分，离婚时应根据民法典第一千零八十七条第一款规定的原则，由不动产登记一方对另一方进行补偿。

3.2. 夫妻共同出资购房情形

在列举个人出资购房情形以后，笔者继续分析婚后夫妻双方用共同财产购房的情形，又该如何认定

房产的归属。

第一种情况是，婚后双方用夫妻共同财产购房的，且产权登记在夫妻双方名下，这种情况下，属于夫妻共同财产无疑。

第二种情况是，婚后双方用夫妻共同财产购房的，但因为一些特殊的原因登记在一方名下，这种情况下，还是应该认定为夫妻共同财产。

第三种情况是，婚后双方用夫妻共同财产购房，但是产权登记在未成年子女的名下，这种情况下，又该如何认定这套房屋的权属呢？

夫妻共同出钱购房，却将产权登记在未成年子女名下，会有很多种原因。比如，有的夫妻为子女的未来(读书、就业、婚嫁等需要)考虑；有的夫妻为了防患于未然，避免出现离婚等情形；更有的夫妻为了规避已产生或者有可能产生的债务，而把房子登记在子女名下等等。虽然原《物权法》规定，不动产权属证书是权利人享有该不动产的证明，既然房屋登记在未成年子女名下，那么就是赠与给孩子，就是属于孩子的财产了，离婚时夫妻双方理应无权分割该房产。

3.3. 涉及到第三人(往往是夫妻一方或双方的父母)出资买房情形

随着社会经济水平的高速发展，房价问题困扰着许多人，特别是在我国一二线城市，年轻人结婚时仅凭自己的收入，一般没有能力买房，只得依靠父母的资金资助买房。父母为了子女结婚买房，可能倾其所有，透支了养老积蓄。对于这种情形，我们又当如何认定呢？

按照《民法典婚姻编司法解释》第29条之规定：“当事人结婚后，父母为双方购置房屋出资的，依照约定处理；没有约定或者约定不明确的，按照民法典第一千零六十二条第一款第四项规定的原则处理，也即是接受赠与的财产处理。”《中华人民共和国民法典》第二十九条规定：“当事人结婚前，父母为双方购置房屋出资的，该出资应当认定为对自己子女个人的赠与，但父母明确表示赠与双方的除外。当事人结婚后，父母为双方购置房屋出资的，依照约定处理；没有约定或者约定不明确的，按照民法典第一千零六十二条第一款第四项规定的原则处理。”

3.4. 其他涉及情形

最后，还有一种情形在现实中也经常发生。双方用夫妻共同财产出资购买以一方父母名义参加房改的房屋，这个时候因为房改政策的原因，房屋的产权只能登记在该方父母名下，那么这种婚后购买的房屋是否又属于夫妻共同财产呢？

4. 婚后房产多种情形的实际解决办法

4.1. 针对个人出资购房情形处理办法

笔者认为在离婚时，若双方不能协商处理的，则这套房产的所有权归产权登记这一方，婚后双方共同还贷支付的款项及其相对应的财产增值部分，由这一方向另一方进行补偿，但是尚未归还的贷款为这一方的个人债务。

法律之所以这样考虑的原则主要是，既要保护个人婚前财产的权益，也要公平分割婚后共同共有部分的财产权益，同时还不能损害债权人银行的利益^[8]。这个如何补偿的计算在《最高人民法院婚姻法解释(三)理解与适用》中有谈到，在这里就不再赘述。

4.2. 夫妻共同出资购房情形处理办法

《民法典》关于房屋赠与的规定如下：1) 赠与房屋的，赠与人 and 受赠人要签订房屋赠与合同，并且

共同办理房屋产权转移登记。2) 赠与人在赠与房屋的所有权转移之前可以撤销赠与。司法实践中认为,不能仅仅按照产权登记情况将房屋一概认定为未成年人的财产,还应审查夫妻双方的真实意思表示[9]。

现实生活中,夫妻可能基于各种因素将房屋登记在未成年子女名下,但这并不意味着该房屋的真实权利人即为未成年子女。人民法院应当注意审查夫妻双方在购买房屋时的真实意思表示。

如果真实意思确实想将房屋赠与未成年子女,离婚时应将该房屋认定为未成年子女的财产,由直接抚养未成年子女一方暂时管理,如果真实意思并不是将房屋赠与未成年子女,离婚时将该房屋作为夫妻共同财产处理比较适宜。

4.3. 涉及到第三人出资买房情形处理办法

笔者认为,在该司法解释具体实施以后,子女婚后买房,涉及父母出资的,没有约定或约定不明确的,无论是全额出资还是部分出资,无论是登记在一方名下还是双方名下,都应当优先推定房屋为夫妻共同财产,归夫妻共同共有。为了进一步明确夫妻双方及父母的权利义务关系,建议由父母、子女和子女的配偶一起签订相关书面协议,并明确约定父母出资的性质是借款还是赠与。如果是父母赠与,需约定清楚是只赠与给子女,还是赠与给子女及其配偶。如果是借款的,需约定清楚利息和还款期限等。在协议中约定清楚以后,有利于对于房产归属理清关系[10]。

4.4. 其他涉及问题处理办法

《中华人民共和国民法典》婚姻家庭编的解释(一)第七十九条规定,离婚时一方主张按照夫妻共同财产对该房屋进行分割的,人民法院不予支持。购买该房屋时的出资,可以作为债权处理。笔者认为房改房产权归属有较大争议,将购买房屋出资作为债权处理有利于理清房改房产权关系,不必在加入夫妻共同财产这类不确定的因素。

5. 总结

房屋是现实生活中大家面临的具体问题,也涉及到夫妻双方权利的保护和义务的履行,我们要根据实际情况,厘清房屋产权取得的各种类型和情况,在处理夫妻关系或者进行商品交易时要谨慎而为,积极履行夫妻之间的义务,经营好婚姻关系,处理夫妻财产,共创和谐的社会环境。

基金项目

四川开放大学 2020~2021 年度校级教改课题“信息交互视角下远程学习活动的设计与开发”(XMKYC2020026Y)。

参考文献

- [1] 张学军. 中国夫妻“共同财产”清偿一方“个人债务”的补偿立法研究[J]. 暨南学报(哲学社会科学版), 2019(12): 22-31.
- [2] 朱虎. 夫妻债务的具体类型和责任承担[J]. 法学评论, 2019(5): 13-14.
- [3] 冉克平. 夫妻团体财产与个人财产的法理构造[J]. 法制与社会发展, 2019(5): 7-8.
- [4] 刘征峰. 夫妻债务规范的层次互动体系——以连带债务方案为中心[J]. 法学, 2019(6): 2-3.
- [5] 王战涛. 日常家事代理之批判[J]. 法学家, 2019(3): 18-20.
- [6] 汪洋. 夫妻债务的基本类型、责任基础与责任财产——最高人民法院《夫妻债务解释》实体法评析[J]. 当代法学, 2019, 33(3): 48-58.
- [7] 贺剑. 绿色原则与法经济学[J]. 中国法学, 2019(2): 4-6.

- [8] 叶名怡. “共债共签”原则应写入《民法典》[J]. 东方法学, 2019(1): 11-12.
- [9] 申晨. 夫妻财产法价值本位位移及实现方式——以约定财产制的完善为重点[J]. 法学家, 2018(2): 5-6.
- [10] 缪宇. 美国夫妻共同债务制度研究——以美国采行夫妻共同财产制州为中心[J]. 法学家, 2018(2): 32-35.