

民法典视角下夫妻间房屋赠与法律问题研究

于锦婷

青岛科技大学法学院, 山东 青岛

收稿日期: 2025年1月25日; 录用日期: 2025年2月28日; 发布日期: 2025年3月7日

摘要

本文聚焦《民法典》视角下夫妻间房屋赠与法律问题。伴随社会发展, 此问题在婚姻家庭财产关系中愈发关键。当前, 其面临性质认定存争议、物权变动规则不明、第三人利益保护不足、司法裁判标准混乱等问题。这些问题源于法律规定模糊、夫妻关系特殊、利益平衡复杂等因素。为解决这些问题, 文章提出相应对策。明确将夫妻间房屋赠与性质定位为夫妻财产制契约, 完善相关规则。依据不同情形, 精准界定“意思主义”与“形式主义”在物权变动规则中的适用条件, 同时针对特殊情形制定专门规则。强化第三人利益保护, 构建公示机制, 清晰界定债权人撤销权的条件、程序与举证责任分配。通过这些举措, 旨在保障夫妻、债权人及第三人的合法权益, 维护家庭和谐与市场秩序, 推动法律体系的完善。

关键词

夫妻间房屋赠与, 法律性质认定, 物权变动规则, 第三人利益保护

Research on Legal Issues of House Gifts between Spouses from the Perspective of the Civil Code

Jinting Yu

School of Law, Qingdao University of Science and Technology, Qingdao Shandong

Received: Jan. 25th, 2025; accepted: Feb. 28th, 2025; published: Mar. 7th, 2025

Abstract

This paper delves into the legal aspects of house gifts between spouses under the Civil Code. As society evolves, this matter grows increasingly vital in marital property relations. Currently, it grapples with issues like nature-determination disputes, unclear property-right-change rules, inadequate third-party-interest protection, and chaotic judicial standards, which root in ambiguous laws,

文章引用: 于锦婷. 民法典视角下夫妻间房屋赠与法律问题研究[J]. 争议解决, 2025, 11(3): 15-20.

DOI: 10.12677/ds.2025.113087

the unique spousal bond, and complex interest balancing. To resolve these, the paper offers countermeasures: defining such gifts as a spousal property system contract and refining related rules; precisely determining when “voluntarism” and “formalism” apply in property-right-change rules by differentiating scenarios and devising special rules for special cases; and bolstering third-party-interest protection through creating a publicity mechanism and clarifying creditors’ revocation-right conditions, procedures, and burden-of-proof distribution. Overall, these efforts aim to safeguard the rights of spouses, creditors, and third parties, preserve family harmony and market order, and promote the improvement of the legal system.

Keywords

House Gifts between Spouses, Determination of Legal Nature, Rules for Property Right Changes, Protection of the Interests of Third Parties

Copyright © 2025 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

随着现代社会经济和法律体系持续发展演变，夫妻间房屋赠与在婚姻家庭财产关系里占据着极为关键的位置，其法律规范的重要程度愈发显著。房子作为家庭的关键资产，既蕴含着经济价值，又寄托着深厚的情感因素，夫妻之间的房屋赠与行为牵扯到身份与财产权益的复杂交融。民法典的出台，为我们重新审视并改进这一领域的法律制度创造了全新的机遇。对其中的法律问题展开深入分析，努力寻找恰当的解决办法，对于确保夫妻二人的合法权益、维持家庭的和睦稳定以及促进法律体系的和谐统一有着极为关键的意义，已然成为法学领域研究和司法实践过程中一项重要的任务。

2. 夫妻间房屋赠与的现存问题

2.1. 性质认定存争议

在探讨夫妻间房屋赠与的法律问题时，首先需要关注的核心争议点集中在赠与行为的法律性质认定上。具体而言，学界和实务界对于夫妻间房屋赠与的性质存在三种主要观点，这些观点在理论基础和实践应用中均存在显著差异。

首先，“夫妻财产制契约说”认为，夫妻间房屋赠与是对财产制度的精心规划，与普通赠与合同差异明显[1]。它紧密关联夫妻身份与日常生活，重点在于全面规划夫妻财产关系。比如，夫妻会依据家庭规划、经济状况和未来预期，借赠与房屋明确财产归属与分配，包括选择共同、分别或混合财产制，并在婚姻期间按需调整。这一赠与行为，充分体现夫妻经营婚姻时的共同经济诉求，以及相互协作的精神。

其次，“赠与合同说”基于传统合同法原理，认定夫妻间房屋赠与符合赠与合同基本条件，即一方无偿转让房屋所有权给另一方[2]。在部分司法案例中，一些法院据此将此类案件按普通赠与合同裁判。但在现实婚姻中，夫妻关系具有独特的人身和情感属性，此说严重忽视这点。实际上，夫妻间赠与行为多源于深厚情感、责任义务及家庭协作需求。例如，有的夫妻赠与房屋是为感激对方付出，或在家庭变故时提供保障。这些复杂动机、目的与后果，和普通民事主体的赠与行为差异显著。因此，直接套用赠与合同规则，难以全面考量婚姻家庭在伦理、经济等多方面的复杂情况。

再次，“特殊赠与说”处于“夫妻财产制契约说”与“赠与合同说”中间位置。此学说注意夫妻关系

特殊性对房屋赠与行为的影响。因夫妻间身份紧密关联，其赠与行为具有长期合作、相互受益和共享特征，与普通赠与明显不同[3]。如在长期稳定婚姻中，夫妻一方赠与房屋后，双方会共同居住、使用，共享居住及增值收益。在此情形下，撤销权等规则不能同普通赠与一样设定。若仅因婚姻结束就允许随意撤销赠与，易破坏基于信任构建的财产安排，冲击家庭财产稳定。所以处理此类问题，需综合婚姻时长、双方对家庭的贡献、家庭整体经济利益等因素，以平衡双方权益。

2.2. 物权变动规则不明

在探讨夫妻间房屋赠与的物权变动规则时，问题的复杂性不仅体现在理论层面的分歧，还深刻影响到实践层面的司法裁判，以下将分别从这两个层面展开分析。

理论层面上，“意思主义”秉持夫妻双方只要就房屋赠与形成一致表意，物权即刻变动，无需遵循常规物权公示的繁杂流程。其理论根基在于，夫妻财产约定因与夫妻身份紧密相连，人身属性极强，和遗嘱继承等特殊情形相仿。该观点高度重视尊重夫妻对财产的自主安排意向，凸显婚姻家庭关系在法律层面的特殊地位[4]。比如，在部分夫妻关系存续久、相互信任度高的家庭，夫妻仅凭口头或简易书面协议，达成房屋赠与合意。从家庭内部视角看，此时物权已然变动，能迅速满足家庭财产调整与分配的现实需求。

与之相对，“形式主义”始终恪守物权公示公信原则，笃定房屋变更登记是物权变动必不可少的要件。此观点主要着眼于维护外部交易的安全稳定，确保第三人在交易时，可依据不动产登记信息精准判断房屋归属，有效防止夫妻内部约定对外部市场交易秩序造成潜在干扰。在房地产交易活跃的当下，第三人购房时，常依据房屋登记信息判断有无权利瑕疵，进而决定是否交易。若夫妻间房屋赠与未作相应登记，却产生对抗第三人的物权变动效力，无疑会大幅增加第三人交易风险，严重破坏市场交易的稳定性与可预测性[5]。实践层面上，现行《民法典》里，婚姻家庭编与物权编相关条文，对夫妻间房屋赠与的物权变动模式界定模糊[6]。这一立法模糊点，致使司法实践中，基层法院面对相似案件时，判决结果差异显著。以北京地区两案例为例，王某英诉王某琪、赵某阳执行异议之诉案中，法院侧重婚姻家庭编重视夫妻约定原则，判定夫妻就房屋赠与达成一致时，房屋所有权转移¹；而北京程青诉汪军离婚房产纠纷案里，法院依物权编物权公示原则，认定未登记则不产生物权变动[7]。这种相似案件判决迥异的状况，严重损害法律权威性与严肃性，使公众对法律确定性存疑，极大影响司法公信力，让当事人对自身财产权益保护迷茫无措，也凸显出完善相关法律规定迫在眉睫[7]。

2.3. 第三人利益保护不足

值得注意的是，在夫妻间房屋赠与场景下，第三人利益面临诸多风险，亟待关注与保护。在赠与方于房屋赠与前已身负债务的情形中，赠与方债权人的权益极易遭受威胁。债权人往往会质疑赠与行为的合理性，怀疑赠与方存在恶意转移财产、逃避债务清偿的意图。例如，某企业主在企业运营期间，因经营不善积累大量债务，却在债务未清偿时将名下房屋赠与配偶或亲属。从法律层面看，此类赠与行为可能违反《民法典》中债权保护条款。然而在实际司法实践中，债权人提起撤销诉讼需承担较高举证责任，不仅要证实赠与行为存在，还得证明其与债务人恶意规避债务存在直接因果联系，这极大增加了债权人维权难度。而且，此类行为若普遍存在，还会对社会信用体系造成严重冲击，破坏市场经济秩序的稳定。当房屋完成赠与后，若涉及买卖、抵押等交易活动，由于赠与法律性质不明确，第三人在交易中可能因无法准确判定房屋的真实权属状况，而陷入复杂的交易纠纷。如在房产交易市场中，购买方在不知情时购入受赠房屋，之后可能因赠与方与受赠方之间的纠纷，致使房屋产权产生争议，导致购买方交易

¹ 参见(2016)京0115民初11974号。

目的落空，不仅耗费大量时间与精力，还可能遭受经济损失。这种情况增加了交易成本与风险，阻碍了房地产市场的健康、有序流通，不利于市场资源的有效配置。^[8]我国法律在第三人利益保护方面存在显著缺陷。一方面，缺乏明确、具体的判定标准，致使债权人及房屋交易中的第三人难以依据法律条文判断自身权益是否受损及如何维权。另一方面，尚未构建起行之有效的公示手段，导致债权人难以知晓债务人是否存在赠与房屋等影响其债权实现的行为，房屋交易中的第三人也无法便捷地查询夫妻内部的赠与约定。现实生活中，夫妻间的房屋赠与可能仅在家庭内部知晓，外界无从得知。当债权人发现债务人财产减少，欲行使撤销权时，却难以获取相关证据；第三人在进行房屋交易时，无法确定房屋是否存在赠与纠纷，这无疑增大了交易的不确定性与风险。

2.4. 司法裁判标准混乱

在夫妻间房屋赠与相关案件的司法实践领域，当前的裁决情形不容乐观，呈现出明显的无序状态。不同地区、不同层级的法院在法律适用方面存在极大差异，对于赠与性质的认定标准繁杂多样，甚至相互抵触，严重欠缺统一性与权威性。这种混乱局面不仅致使宝贵的司法资源遭到极大浪费，法官在每个案件中都不得不耗费大量时间与精力去探寻合适的法律适用依据，而且还进一步激化了当事人之间原本就存在的纠纷与矛盾。在证据采纳与事实认定阶段，由于夫妻关系具有独特性，赠与行为常常缺少书面协议或明确约定。就像在部分夫妻关系和谐的家庭中，房屋赠与或许仅仅基于双方的口头承诺，又或是通过简单的家庭会议决定，并未形成正式的书面文件。当双方产生纠纷、对簿公堂时，因缺乏有效证据，法官往往难以精准认定事实，只能凭借自身的主观判断。而这种裁判方式既缺乏稳定性与公正性，极易引发当事人对裁判结果的不满，还可能引发社会公众对司法判决公平性的质疑。

3. 夫妻间房屋赠与问题成因分析

3.1. 法律规定的模糊性

《民法典》作为我国民事领域的重要法典，在夫妻间房屋赠与的法律性质界定、物权变动规则以及第三人利益保护等关键方面，条文规定存在不够清晰明确的问题。例如，在法律性质界定上，虽然对夫妻财产关系有一般性规定，但对于夫妻间房屋赠与这种特殊情形，未明确其到底应归属于何种具体法律性质，导致实践中各执一词。在物权变动规则方面，婚姻家庭编与物权编的规定未能有效衔接，没有清晰阐述夫妻间房屋赠与的物权变动究竟应遵循何种具体模式，使得法官在判案时难以准确适用法律。这种立法上的模糊性，使得在实际的法律应用过程中，缺乏统一且精准的指引，法官在面对复杂多样的案件事实时，无法从法律条文中直接获取明确的裁判依据，只能凭借自身的理解和经验进行判断，这无疑大大增加了司法裁判的不确定性，进而造成司法裁判结果的不一致性。

3.2. 夫妻关系的特殊性

夫妻关系是一种基于婚姻而形成的特殊社会关系，具有身份上的紧密性与情感上的复杂性。这种特殊性使得夫妻间房屋赠与行为与普通民事主体间的赠与行为存在着本质区别。普通赠与行为通常仅涉及财产的转移，而夫妻间的赠与行为，不仅涉及财产权益的变动，还与夫妻间的情感交流、家庭责任的承担、家庭未来的规划等诸多因素紧密相连。传统的赠与合同规则，仅仅着眼于财产的无偿转移这一基本特征，无法全面涵盖夫妻间赠与行为所涉及的婚姻家庭伦理、经济合作以及长期规划等多方面因素。例如，夫妻间的房屋赠与可能是为了庆祝结婚纪念日，表达对对方的爱意；也可能是为了保障一方在婚姻中的居住权益，体现家庭责任；还可能为了优化家庭财产配置，进行家庭财富的长远规划。这些复杂的因素，使得夫妻间房屋赠与行为不能简单地套用传统赠与合同规则来进行规范和调整。

3.3. 利益平衡的复杂性

在夫妻间房屋赠与问题中，涉及到多方利益主体的复杂利益关系。首先是夫妻双方的财产权益，夫妻各自对房屋的所有权、使用权以及基于房屋所产生的其他财产权益都需要进行合理的界定和保护。其次，债权人的债权也需要得到充分的保障，当夫妻间的赠与行为可能影响到债权人的债权实现时，如何平衡夫妻财产权益与债权人利益成为一个难题。再者，房屋交易中第三人的利益同样不容忽视，在市场经济环境下，要确保第三人在进行房屋交易时能够获得稳定、可靠的产权保障，避免因夫妻间的内部纠纷而遭受损失。要在这些错综复杂的利益主体之间寻求一种平衡状态，面临着诸多困难与挑战。因为不同利益主体的利益诉求往往存在冲突，例如，夫妻可能希望通过房屋赠与来优化家庭资产配置，保障家庭生活稳定；而债权人则希望债务人的财产能够足额清偿债务，以实现自身债权；第三人则期望购买到产权清晰、无纠纷的房屋。在处理夫妻间房屋赠与问题时，稍有不慎就可能导致某一方利益受损，进而引发一系列法律纠纷和社会问题。

4. 夫妻间房屋赠与问题解决路径

4.1. 明确法律性质定位

基于对夫妻间房屋赠与行为的深入分析，应将其性质明确确定为夫妻财产制契约。这一性质定位具有重要意义，它为后续一系列法律问题的解决提供了坚实的基础与准确的方向。一旦确定为夫妻财产制契约，就可以在此基础上进一步完善相关规则，使其更加符合夫妻间房屋赠与行为的本质特征和实际需求。例如，在制定相关规则时，可以充分考虑夫妻间的身份关系、婚姻家庭的实际情况以及双方的意愿表达等因素，对赠与的条件、程序、效力等方面进行详细规定，从而为夫妻双方在进行房屋赠与时提供明确的行为准则，也为司法裁判提供清晰的法律依据。

4.2. 完善物权变动规则

为妥善化解“意思主义”与“形式主义”在物权变动规则适用层面的争议，需依据不同情形，精准界定二者的适用条件。当夫妻关系长久稳固，财产状况明晰且无外部交易风险时，“意思主义”可优先适用。在此情境下，夫妻基于彼此信任及对家庭的整体规划实施房屋赠与，及时确认物权变动，更能契合家庭内部财产调整的需求，维系家庭关系的稳定和谐。反之，一旦涉及外部交易安全、第三人利益等情形，“形式主义”应被优先采用。例如，夫妻一方将房屋赠与另一方后，若该房屋后续涉及买卖、抵押等交易活动，为切实保障第三人的合法权益，维护市场交易秩序的平稳有序，必须严格要求进行房屋变更登记，以此确保物权变动具备公示公信效力。

针对若干特殊情形，诸如夫妻共同债务与房屋赠与的关联、赠与行为发生后家庭遭遇重大变故对物权变动的影响等，有必要制定专门规则予以规范。当夫妻背负共同债务时，若一方进行房屋赠与，必须全面考量该赠与行为是否会对债权人的债权实现产生影响。倘若赠与行为可能致使夫妻共同财产缩减，进而削弱债务清偿能力，那么就应当对该赠与行为的效力予以限制，或者要求提供相应担保。在赠与行为完成后，若家庭遭遇重大变故，比如夫妻一方突发重病急需巨额医疗费用，或者家庭面临破产困境等，此时需重新审视物权变动的合理性，斟酌是否应对原赠与行为进行调整，旨在确保家庭财产得以合理分配，满足家庭在特殊时期的实际需求，从而保障物权变动的合理公正。

4.3. 强化第三人利益保护

在强化第三人利益保护方面，构建有效保障机制极为关键。一方面，可借鉴不动产登记制度，建立夫妻财产约定公示机制。对夫妻间房屋赠与等重要财产约定进行详细登记，并开放查询。这样，第三人

在房屋交易时,能便捷查询房屋产权变动,准确判断权属,避免因信息不对称陷入纠纷。比如在房产交易中,购房者签约前通过该公示系统,若查到房屋有赠与记录,可进一步核实细节评估风险。这既保障第三人交易安全,也提升市场透明度与可预测性,维护市场交易秩序,促进市场健康稳定发展。

另一方面,明确债权人在夫妻间房屋赠与中行使撤销权的条件、程序和举证责任分配意义重大。在条件上,综合考虑赠与和债务发生时间先后,若赠与后债务人财产减少影响偿债,债权人撤销权条件初步成立,同时要考量债务性质及夫妻主观意图。程序上,债权人向有管辖权法院提撤销之诉,法院按法定程序审理,引入听证查明事实。在举证责任上,鉴于债权人取证弱势,只需初步证明赠与可能损害债权,而夫妻需举证赠与的正当性,以此平衡债权人权益和夫妻正常赠与,保障各方利益。

5. 总结

本研究深入剖析了民法典视角下夫妻间房屋赠与的法律问题。研究发现,该领域存在性质认定存在争议、物权变动规则不明、第三人利益保护不足以及司法裁判标准混乱等问题,这些问题源于法律规定的模糊性、夫妻关系的特殊性以及利益平衡的复杂性。通过明确将夫妻间房屋赠与性质定位为夫妻财产制契约,精准界定物权变动规则适用条件,构建第三人利益保护机制,本文为解决这些问题提供了有效路径。在学术界,本研究丰富了婚姻家庭法中财产赠与方面的理论研究,为后续学者进一步探讨提供了新的视角与思路;在实践领域,有助于法官在司法裁判中准确适用法律,减少同案不同判的现象,为夫妻双方在进行房屋赠与时提供明确指引,同时保障债权人与第三人的合法权益,从而维护婚姻家庭的稳定与市场经济秩序的有序运行。

参考文献

- [1] 史一楠. 夫妻间房屋赠与的法律适用[J]. 广西质量监督导报, 2021(5): 226-228.
- [2] 司法部法学教材编辑部. 婚姻家庭法原理与实务[M]. 北京: 中国政法大学出版社, 2022.
- [3] 田韶华. 夫妻间赠与的若干法律问题[J]. 法学, 2014(2): 71-80.
- [4] 夏吟兰, 薛宁兰. 民法典之婚姻家庭编立法研究[M]. 北京: 北京大学出版社, 2016.
- [5] 朱以芳. 夫妻间房产约定的性质及效力[J]. 东南大学学报(哲学社会科学版), 2022(S2): 142-146.
- [6] 最高人民法院民事审判第一庭. 民法典婚姻家庭编司法解释(一)理解与适用[M]. 北京: 北京人民法院出版社, 2021.
- [7] 汪洋. 夫妻特定财产约定的效力与类型——以程青诉汪军离婚房产纠纷案为切入点[J]. 中国社会科学院大学学报, 2023, 43(7): 40-54.
- [8] 曹薇薇, 黎林. 民法典时代夫妻房产赠与纠纷中的司法判决冲突及解决[J]. 妇女研究论丛, 2021(2): 108-117.