

结婚购房应了解产权归属 四案例详解相关法律规定



受《婚姻法》解释(三)和限购房“新政”影响,购置婚房出现了产权归属方面的新情况:父母出资参与子女购房,婚前、婚后不一样;以夫妻关系或恋人关系去购房不一样;登记在谁名下,产权归属也不一样。为结婚购房或结婚后购房的年轻人,应对房屋的产权归属的法律规定有所了解。

登记在一方名下并非就是一方房产

【案例】

大学毕业后,王天成和家住北京的妻子阿娟共同攒下近50万元,2013年4月初在通州五环附近购买了一套47平方米的二手房,总价100余万元,其中王天成父母资助50万元。因阿娟名下已有一套楼房,按北京限购“新政”,新房登记在王天成名下。装修新房期间,阿娟在此房内与张先生约会出轨,被王天成父母发现后,二位年轻人协议离婚。分割房产时,阿娟提出均分,王天成认为,自己父母出资50万元,该房又登记在自己名下就是自己的房产,更何况是因你的过错导致离婚,拒绝均分。

【分析】

最高人民法院关于适用《婚姻法》若干问题的解释(三)第七条规定了“婚后由一方父母出资为子女购买的不动产,产权登记在出资子女名下的,可按照《婚姻法》第十八条第(三)项的规定,视为只对自己子女一方的赠与,该不动产应认定为夫妻一方的个人财产”。但此处所指的出资应理解为父母全额出资。而本案是王天成父母出资一半,夫妻双方共同出资一半。此种情形下,王天成父母出资的50万元应视为对王天成的赠与;对夫妻共同出资的一半应视为共同财产,应平均分割。至于阿娟外遇之过错,并非是《婚姻法》第四十六条规定的法律过错,不能成为王天成多分财产的理由。

婚前合资购房不是署谁名就是谁的房产

【案例】

马先生与田小姐确定恋爱关系后,决定购买一户两居室婚房。马先生自己拿出积蓄10万元,田小姐支付5万元,马先生的父母资助25万元,余款12万元贷款解决。因马先生没有住房公积金,只好以田小姐名义用房屋公积金贷款,产权证上落的是田小姐的名字。事后,双方因布置新房发生矛盾,最终导致分手。马先生提出应将房子更名给自己,田小姐却认为房子是自己的,没有必要归还。该房屋应如何处置?

【分析】

房屋产权登记一般系证明权利人的外部表现形态,但不是唯一凭证,双方当事人对权属出现争议时,应根据客观真实情况来综合确定。本案中,马先生与田小姐确定恋爱关系后,共同出资购买的房屋,就属于按份共有性质,双方所占份额多少应按照各自出资比例计算。其中,马先生父母出资部分,依据最高人民法院关于适用《婚姻法》若干问题的解释(二)第二十二条规定: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的个人赠与,但父母明确表示赠与双方的除外。

又因马先生出资较多,该房屋归马先生所有为宜。田小姐出资部分及以田小姐名义贷款部分,应由马先生予以返还,并按国家银行规定的同期存款利息标准予以补偿。

在房产证上加名不一定当然有利

【案例】

晓勇与于燕婚后购房时,双方父母主动出资85万元,其中晓勇父母出资55万元。在办理房屋登记手续时,因晓勇名下已经有一套住房,双方经协商将婚房登记在于燕名下。晓勇父母得知后说啥都不同意,晓勇只好将自己名下的房屋过户到父母名下,而后,办理了新房加名手续。婚后不久,夫妻因出国发展问题发生纠纷导致离婚。在分割房产时,晓勇及父母要求按双方父母出资额分割,于燕要求按共同共有平均分割。法律会支持谁呢?

【分析】

最高人民法院关于适用《婚姻法》若干问题的解释(二)第二十二条第二款规定:当事人结婚后,父母为双方购置房屋出资的,该出资应当认定为对夫妻双方的赠与,但父母明确表示赠与一方的除外。本案争议房产登记在双方名下,不但未标明双方父母的出资份额,而且双方父母均未有特别说明和约定。此种情形下,无论双方父母出资多少,该出资应当认定为对小夫妻双方的赠与,属于夫妻共同共有,若事先未约定按份共有,则均等分割。

假如本案争议房产登记在一方(无论哪一方)名下,依据最高人民法院关于适用《婚姻法》若干问题的解释(三)第七条第二款规定,情况大不一样了,晓勇应享有自己父母的出资份额,而不是共同共有、均等分割。

放弃购买权并不等于对所出资金无权

【案例】

马平川和杨楠原本是一对恋人,二人与开发商签订了商品房买卖合同,马平川当即支付了3万元定金。事后,二人共同交纳了28万元预付款,其中,杨楠父母出资20万元。剩余30万元房款贷款解决。可办理银行按揭贷款时,因发现马平川有不良信用记录,大学时接受助学贷款未按时还款原因,无法申请贷款。为不影响买房,马平川出具了一份“放弃房屋购买权”的书面声明。同时,杨楠与开发商补充协议,将预购人一栏中只登记了杨楠名字。之后,杨楠以自己的名义申请了贷款,并按期偿还。最近,二人因感情分裂结束同居生活。事后,杨楠将该房转卖他人。马平川要求分割售房款,杨楠却说这房子是她一个人的,跟马平川没关系,只同意返还3万元购房定金。

【分析】

尽管马平川在购房过程中已经明确放弃购买该房屋,并且购房合同之预购人登记在杨楠一人名下,根据物权法的规定,该房屋归杨楠一人所有,房屋出售所获得房款理所当然也归杨楠个人所有。但是,马平川有证据证明,3万元定金是由他个人支付,28万元预付款中有他与杨楠共同出资8万元。这8万元应认定为双方合伙出资,杨楠应当将7万元返还给马平川。此外,马平川还可对自己出资的7万元,要求杨楠按照银行同期贷款利率支付利息。

上述案例告诉我们,要防止婚房争议纠纷,关键是在出资购房时做好三件事:一是保留好出资证明,如资金来源何处、转账到何处等;二是无论房产登记在谁名下,最好在房产证共有性质一栏中标明是共同共有还是按份共有,或者是个人所有;三是父母出资多少、给哪一方,可事先做出约定,免得事后无凭证、引争议。

(据《经济参考报》)