

## 婚前房产婚后炒

## 价值翻倍算谁的?

男子婚后频繁换房  
28万元炒成155万元

高海和姗姗(均为化名)因为工作结缘,婚后一直过着二人世界的生活,并没有要孩子的打算。高海因此将工作之余的大部分精力都投入到理财上来。

高海有个表弟在做地产中介,他受表弟的影响并从表弟那得到一些房源信息在婚后炒过几次房。由于收入有限没有太多资金同时投入多套房产,他就只得在一套房上买进卖出地炒房。

高海投资的第一套房是婚前一次性付款28万元购买的一套单身公寓。刚结婚时这套单身公寓价格就涨到40多万元,而且当时高海也想换套大房,他将这套单身公寓卖了43万元,然后用41万元一次性付款买了一套两居室二手房。

住了两年以后,市面上房价不断上涨,当这套房子价格涨到70多万元的时候,他在表弟的建议下以75万元的价格卖了这套两居室,用卖房的70万元买了一套三居室预售房。一年后交房时同户型的现房价格已涨到90多万元,住了两年多以后,这个地段的房价飞涨,高海从楼下的中介橱窗上贴的信息中获知同户型的空置毛坯二手房涨到140多万元了,比买下来的时候翻了一倍。高海心又开始痒痒了,这套房地装修就花了10多万元,带装修的二手房拎包即住比较好出手。表弟提供了一个使用时间很短的二手房房源,经过考察高海很满意,有了几次炒房经验后,高海很看好这套二手房的升值潜力,他毅然将现在的房子卖得160万元,用155万元买下了这套二手房。

高海这些年炒房,买进卖出再买进再卖出倒腾了很多次,婚前单身公寓28万元买进婚后43万元卖出;第二套房41万元买进75万元卖出;第三套房70万元买进160万元卖出;最后用155万元买下现在的第四套房。

## 婚前个人房产价值翻倍 离婚时算谁的?

而这些炒房的家事,高海的妻子姗姗从不过问,既不支持也不反对,也从不提供任何参考意见。

房子价格越长越高,高海的婚姻生活却并没有楼市这么坚挺。在他买下第四套房子后不久,二人的婚姻亮起了红灯。提出离婚后,高海起草了一份离婚协议,协议中提到现

在登记在他名下的这套155万元登记价的房产是他的个人财产不作为共同财产分割。

姗姗的父母知道以后,阻拦女儿到民政局签订这份离婚协议。他们认为,高海娶了女儿以后财富不断增加,离婚时女儿却一分钱没分到,非常不公平。高海虽在婚前购买了一套单身公寓,但价值不足以购买现在的住房。

婚后,高海对房屋进行多次交易后,所获得的巨大收益才使他能够购买现在较大的房屋,所以婚后购买的房屋应属于夫妻共同财产,应该双方平均分割该套房屋。

由于无法协商解决,姗姗一纸诉状将高海起诉到法院,要求离婚并分割婚内这套夫妻共同房产。

男子结婚前有一套价值不高的单身公寓,婚后他利用这套房子为“原始积累”频繁进行房屋买卖,每进行一次交易房屋价值就更高。在房价一路上涨的大好形势下,几年之内,男子将价值28万元的房子炒成了155万元的大三房。然而,在离婚时,这样的财富累积却变成双方对簿公堂的导火索。婚前的个人房屋炒到翻了几倍,离婚时究竟算谁的?

## 法院裁判:仍属个人财产

## 律师说法:个人财产增值应属夫妻共同财产

法院审理认为,婚前个人财产在婚后产生的孳息,包括利息、投资收益,应当仍属于个人财产。高海和姗姗现居住的房屋虽是在婚姻存续期间购买,但购买的资金主要来源于高海婚前购买房屋所得价款和房屋买卖交易的收益所得,且房屋交易所得钱款属于自然增值,不属于夫妻共同财产。因此,法院认定涉诉房屋是高海婚前财产的不同表现形态,并不能改变所有权归属,应当认定为高海个人财产。据此,法院判决涉诉房屋归高海所有。

对于法院的判决,房产律师却有自己不同的看法。

律师认为,高海婚前名下的单身公寓系其婚前个人财产,该房产之上的自然增值也依附于该房产属其所有,也即婚后如将该房产出售所得价款42万元归属高海应无多大争议。但是男方将一再的卖房所得视为“原始股”的股息或红利,

其第三次卖房所得160万元仍认为均系其个人财产,则其另一半也即女方势必提出权利要求认为其也应享有一定的财产权益,正如那句耳熟能详的“军功章里有你的一半也有我的一半”。

在婚姻关系存续期间,男方单独或与其女方共同经营(一系列的房屋买卖行为)所得,另一方应享有因经营行为所取得的收益,否则夫妻之间难免会因此产生隔阂和利益冲突,也不符合我国婚姻法及婚姻法司法解释关于婚姻关系存续期间关于夫妻共同财产范围方面的规定。

颜律师认为,一方个人财产婚后产生的自然增值归个人所有,如果属于主动增值,则应当认定为夫妻共同财产。因通货膨胀或者其他不是因当事人的主观努力而是因市场价值的变化产生的增值属于被动增值,没有所有权的配偶对增值部分无权要求分割。当一

方的个人财产在婚后由于一方或双方所支付的时间、金钱、智力、劳务而增值的,应属于主动增值,离婚时应当将增值部分作为共同财产予以分割。

如果用婚前个人财产的资金婚后投入购买房屋,则在离婚时应将个人财产(本案中第一次卖房所得42万元)先剥离出来归这一方所有,其它部分再按离婚时的房屋市场价值予以分割,而不是以这部分个人财产占房产总投入的比例作为这一方的投资进行分割。虽然离婚时该房屋已付款项中包含了个人财产部分,但这部分资金产生的市场增值部分属于因夫妻婚后一方或双方的主观努力产生的被动增值,应当作为夫妻共同财产予以分割。

律师补充,如果要避免争论的出现,最好是在婚前签订协议,明确约定相关财产的归属问题。

(房言)

## 法律链接 《婚姻法解释》相关条文

《婚姻法解释(二)》第十一条规定,婚姻关系存续期间,一方以个人财产投资取得的收益属于婚姻法第十七条规定的“其他应当归共同所有的财产”。

《婚姻法解释(三)》第五条规定:“夫妻一

方个人财产在婚后产生的收益,除孳息和自然增值外,应认定为夫妻共同财产。”夫妻一方个人财产在婚姻存续期间的自然增值,是指该增值的发生是因通货膨胀或市场行情的变化所致,与夫妻双方的协作劳动、努力或管理等并无关

联。夫妻一方个人婚前所有的房屋,在婚姻关系存续期间的市场价格上涨而产生的增值,由于出售后的增值是基于原物交换价值的上升所致,不是以人的意志为转移的市场行为作用的结果,仍应依原物所有权归属为个人所有。