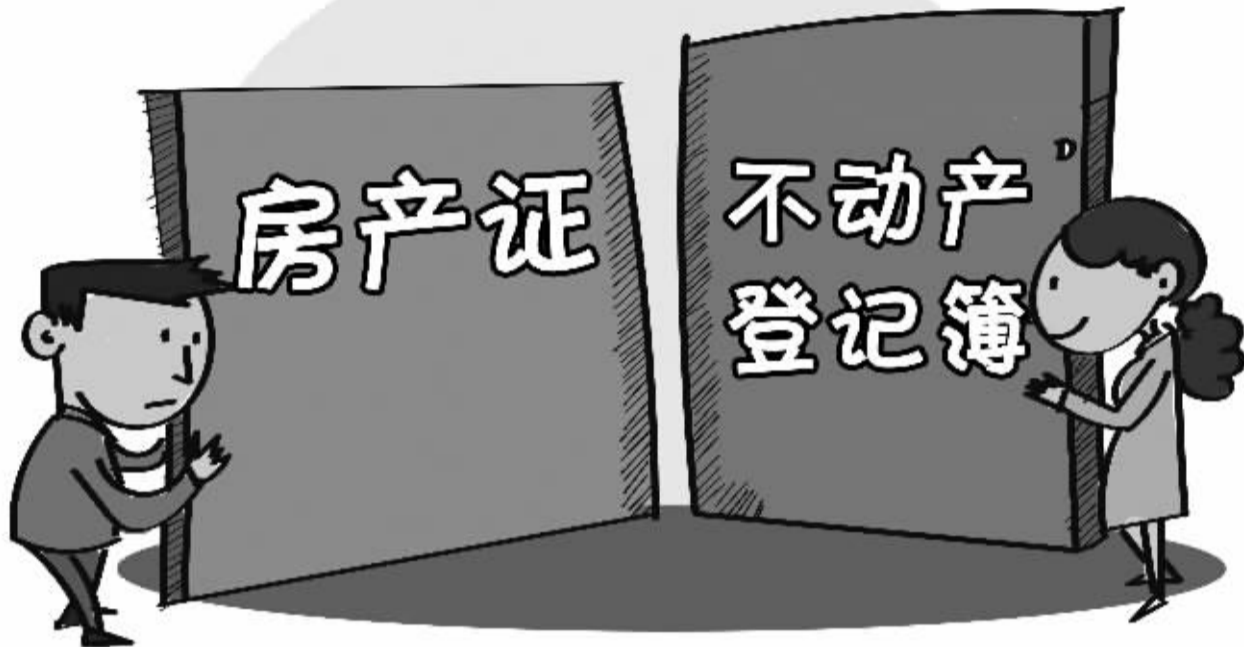


房产证上有名字 ≠ 房子是你的？

这篇帖子火爆朋友圈，法官说错得离谱

最近，有一篇帖子在微信朋友圈刷了好几轮，昨天腾讯理财首页也推了——《房产证上有你的名字房子就一定是你的吗？》看完实在叫人心慌。如果房产证上有了名字，房子都不一定是自己的，那还有什么办法能证明房子是自己的？昨天，记者采访了海曙法院民一庭专门审理离婚纠纷的罗法官，听听他是怎么说的。

记者 胡珊 通讯员 陶琪姜



漫画
章丽珍

房产证上有你的名字 ≠ 房子是你的

微信原文

“很多小伙和姑娘们结婚时候都会遇到一个问题：房产证到底写谁的名字？房价不低，一套房子可能是一个家庭的所有资产，因此，很多人都希望在房产证上加上自己的名字。别天真了，房产证上有你的名字，房子也不一定是你的！”

在绝大多数购房者看来，如果房产证上加上了自己的名字，那么这个房子肯定是有一份，但是，其实不是的。根据有关规定，房产所有权的最高效力来自于房产登记，房子作为不动产物权，它的设立、变更、转让和消灭，需经依法登记，才会发生法律效力；未经登记，不发生法律效力。

房产证与不动产登记簿两者记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。因此你不要考虑是婚前还是婚后写名字了，房产证没有你的名字也无所谓，但是一定要在不动产登记簿上有你的名字。”

法官：看到这里估计很多人问，什么是不动产登记簿，为什么我没有不动产登记簿？不动产登记簿是记载不动产上的权利状况，并备存于特定机关的簿册。在我国，不动产登记簿保存在房产登记机构，普通的产权人手中是没有的。

我国《物权法》第16条规定，不动产登记簿是物权归属和内容的根据。房产证（现在也叫不动产权证书）与不动产登记簿两者记载不一致，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

通常情况下不动产登记簿和房产证记载都是一致的，两者不一致的概率极小，这么多年来，海曙法院只审过一例两者面积记载不一致的情况，是因为当时国家对房产面积的计算标准发生了变化而导致登记错误，而且发现错了，房产登记机构就主动纠正了。

可能很多购房的市民注意到，买房后到房产登记机构过户，即便所有的资料都齐全，产权证书也不是马上就能发下来，通常需要一定的时日。这段时间房产登记机构的工作内容之一就是包括对不动产登记簿上的权属登记进行变更，以确保购房者最后手中拿到的房产证和不动产登记簿上的记载是一致的。

因此，对购房者而言，房产证上有你的名字，基本上就等于你有房子的产权。

就算房产证上没你的名，也有你的份？

微信原文

从一纸公文的角度上看，房产局的不动产登记簿上有名字才算数，而另一方面，结婚前买的房子，就算是写了两个人的名字，如果闹上法庭，没有证据能证明你出了钱，写上名字也是白搭的。

但是，上述这种情况也仅仅是考虑到婚前买房，如果是领结婚证后买的房子，就算是只写一个人的名字，也是属于夫妻共同财产。就算是父母全资买下的房子，如果没有明确说明是赠予其子女，也还是夫妻共同财产。万一不幸离婚，房屋所有者也要补偿对方出款的部分，以及房子的溢价部分。所以，犯不着结了婚还争署名。

法官：结婚前买的房子，如果只有一方出资，另一方没有出资，但房产证上写了两个人的名字，闹上法庭，法庭一般视为出资一方对未出资一方的赠与，没有欺诈、胁迫，一般不能撤销。因为产权变更登记具有极强的公示效力，即便要撤销，也由出资方举证。

如果房子是婚前买的，房产又登记在支付首付一方名下，视为一方的婚前个人

财产，但对于婚后共同还贷及还贷增值部分为夫妻共同财产在离婚时进行分割。但司法实践中，我们还常碰到这样的情况，小夫妻买房后，因为收入过低，家里的老人也有帮忙还贷。在离婚分割时，一方父母帮忙归还的房贷，通常情况下我们也倾向于认为是一方父母对自己孩子的赠与，不作为夫妻共同财产分割。

如果房子是婚后买的，到底是夫妻共同财产，还是一方的个人财产，这个问题要分开说。如果房子是婚后小夫妻用自己的钱买的房子，那么房子属于夫妻共同财产，离婚时要进行分割；但如果这套房子是一方父母出的钱，根据《婚姻法司法解释三》规定，若一方父母出资后，这套房又登记在自己子女名下，那么这套房视为出资父母对自己子女的赠与，为小夫妻一方的个人财产。如婚后买房父母部分出资的，该出资部分视为对自己子女的赠与，其余部分仍按夫妻共同财产分割。

一般情况下，一方父母出资后都会把房子登记在自己子女名下，所以父母全资买下的房子，绝大多数情况下，都是夫妻一方的个人财产。如果父母只部分出资的，这出资部分也视为对自己子女的赠与。

房产证上署名越多，缴的税款也越多？

微信原文

最后，说的是关于房产证上写几个名字的问题。其实房产证上写几个人的名字都没问题，但写的人越多，要缴纳的税款越多。如果写父母的名字，过世后也要再缴遗产税。房产证上署名男方或女方一人、夫妻双方，还是夫妻双方和双方父母，到底哪种方式比较好呢？

其实家家都有一本难念的经，不管是哪种方式本身都没有对与错之分。与其费尽心思争夺这些，不如好好经营自己的家庭。

法官：这个要区分对待。正常的商品房交易，房产过户要缴纳的税款，只跟房产的交易价格有关。房产证上署几个人的名字，跟税款关系不大，但跟过户手续、会不会被限购、贷款能否享有优惠等政策相关，比如共同署名了，在购买下一套房产时就可能被视为二套房受到一些限制，因此仍然需要慎重对待。

至于遗产税，虽然传了多年，但至少目前尚未出台，因此不存在“写父母名字，过世后要缴遗产税”的问题。

不过，过好自己的生活比争个头破血流重要。这一说法是值得肯定的。

延伸阅读

房产署名是个技术活

市民张女士的买房经历就是一个明证。

2001年，她大学还没毕业，家里准备在江东买一套160平方米的房子。张女士的父亲平时对政策十分关注，考虑到多年后遗产税有可能出台，为了避免缴纳大量税费，父母商量后，在这套房子上加上了张女士的名字。

2002年，张女士大学毕业，按照当时的政策，她本来可以享受经济适用房优惠政策，但就因为这次加名，条件不符合。

后来张女士结婚了，打算跟老公买一套房子另住，但因为属于二套房，不仅首付更多，利息更高，贷款还有限制，因此小夫妻俩只买了一套不到100平方米的房子。由于不满意，张女士最终还是卖掉了这套房。

今年2月，她咬咬牙，又在江东购进了一套改善型住房。在办理公积金贷款时，她被告知因为是二套房，贷款额度只有80万元（首套房的贷款额度为100万元），不仅如此，房产的契税也要从首套房的1%，调到二套房的2%。

“这些年算下来，因为那次加名，我们夫妻俩在后来的购房中，不知道多花了多少冤枉钱。”张女士显得十分无奈。

中国式买房，从写名字开始，首付、还贷、出售、继承等等，都是一本理财经。尤其是署名，影响的因素太多，比如国家政策法规、婚姻关系、感情因素等等，几乎所有的因素都充满变数，因此没有一个固定方案是适合所有人的。

房产怎样署名才能减少风险，罗法官说，根据她这些年的审判经验，有3点意见可以供大家参考：

1. 尽可能地把房款的出资情况在房产证上有所体现，明确约定各方所占比例，可以适当减少一些风险。

2. 如果经济条件许可，最好单独署名。

3. 婚后房产证加名字一定要慎重，一旦进行登记，即视为自愿赠与，分割时不能反悔，没有欺诈、胁迫等情形，不能撤销。