

一方购买房产，皆为个人财产？

关于夫妻房产归属和分割的法律解读(一)



周建平 摄

记者 董小军 通讯员 宋瑶

《法治》专版协办单位
浙江和义观达律师事务所
主要业务:公司、金融证券、民商事、海事海商、
房地产、涉外、知识产权、刑事、人力资源、行政等
地址:大南南路500号来福士大楼19楼
电话:0574-87529222
邮箱:info@hygdli.com

婚后夫妻一方以个人婚前财产购买的房屋，是否属于夫妻共同财产？

《婚姻法》是新中国颁布的第一部法律，其中对于夫妻财产的规定，最先就体现在这部法律之中。在很长一段时间里，关于夫妻财产，很多人一种习惯性的认识是，即使是大的财产，如房子，只要夫妻关系存续时间超过八年，也都变成了共同财产。确实，这样的认识和理解放在过去基本正确。然而，2001年4月，新的《婚姻法》颁布实施后，关于夫妻财产的规定有了重大的变化。除了婚后财产原则上属于夫妻共同所有，对于婚前一方的财产，它不再是原先那样，只要夫妻关系存续时间超过一定时间，就自动转变为共同财产，而是不会改变其原有的性质，仍然是为一方所有，除非双方对财产有新的约定，否则，就按照这个原则来确定财产的性质。

因此，一方用婚前个人的积蓄或者是家庭其他成员出资所购买的房屋，只要在资金的来源上与另一方无关，且房屋产权证登记在出资方名下，肯定属于一方的个人财产，即使两人的婚姻关系维持的时间很长，其财产性质也不会改变，在这种情况下，夫妻离婚，另一方也就无权要求分割。

令人欣喜的是，随着人们对

男女离婚，要面对一系列复杂的问题，特别是结婚多年的夫妻，一个最直接的问题就是财产的分割，而其中，最重要的部分是房产。在中国，“无房不婚”成为一种普遍的婚恋观念，是否拥有房产成为一个家庭是否成立的标志，房产也因此成为家庭最核心的生活资料，它承载了夫妻双方大量甚至一生的心血。近年来，随着房产价值的持续上升，使得婚姻存续期间房产归属以及离婚时房产的分割成为一个焦点问题。

据法院统计，在涉及财产争议的离婚案中，超过九成与房子有关，其中，婚前出资购房，但婚后才领到产权证书；婚后由一方父母出资购房；婚前一方首付，婚后共同归还按揭房款等多种复杂情形，最易导致争议。郑州市区人民法院姜山法官表示，对于夫妻之间的房产如何进行分割，并没有一部完整统一的专门法律，而是体现在《民法通则》、《婚姻法》及其司法解释、《继承法》、《合同法》等各种法律中，内容纷繁，为此，法院民事庭法官共梳理出各种比较复杂的情况，结合所涉及的针对性法律，逐一分析。

涉及婚姻关系的法律知识了解得越来越多，因此而发生的纠纷有所减少，人们在处理房产时也变得越来

一方婚前购买房屋且付清全部房款，婚后在房产证上“加名”，房产归属如何认定？

5年前，镇海的陈某由其父母出资，在镇海城区购买了一套130平方米的房子。2012年下半年，陈某认识了在同一办公楼上班的女孩朱某，经过几次接触后，两人谈起了恋爱。一年后，双方商量结婚，但朱某的母亲提出一个要求，必须将女儿的名字写入房产证。陈某非常喜欢朱某，于是带着她到房产部门办理了相关手续。没想到，去年下半年，两人的感情出现了危机。

在如何处理家庭财产时，两人出现争执。朱某表示，她有权分割这套房子的一半份额。陈某则称，

这套房子不仅是婚前购买，而且其中大部分资金是其父母提供，因此，朱某不具有财产权。法院经审理作出判决，确认朱某有其中一半的份额。

民事庭的法官解释称，根据《婚姻法》规定，一方的婚前财产，为夫妻一方的财产，这可以说是一个总的原则。最高人民法院关于《婚姻法》的司法解释规定：“婚姻法第十八条规定为夫妻一方所有的财产，不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产。但当事人另有约定的除外。”根据这一法律可以看出，婚前一方已经支付全部房款购买的房屋，为一方的婚前财产，不会因为婚姻关系而转化为夫妻共同财产。而产权证仅仅是一个物权凭证，决定房产归属的关键是房产的出资情况，而非房产证的取得时间。即便婚后才取得产权证，该房屋依然属于一方的婚前财产。离婚时，另一方无权要求分割。

但每个人对于个人的合法财产都有自由处分的权利，如通过约定，将一方拥有的财产赠与另一方。在房屋产权上，变更房屋登

记，在房产证上加署配偶的名字，就是一种常见的赠与方式。如果只是在房产证上简单地加上另一方的名字，没有对其中的份额做出特别约定，那么，应认定房产归夫妻双方共同所有，即各拥有50%的产权。陈某与朱某两人之间争议的关键在于，陈某结婚时同意在房产证上加上朱某的名字，实际上是同意把财产赠予对方，这是法院判决该房产为两人共同财产的理由。因此，为避免将来发生纠纷，是否在原先属于一方所有的房产证上加上对方名字、各自拥有多少房产份额，都需要慎重作出决定。

一方婚前承租、婚后用共同财产购买的房屋，权属证书登记在一方名下的，应如何认定？

北仑的黄女士20多年前参加工作，单位曾分给她一套房子。在当时，这样的分配仅指一种居住权利，而非房屋产权的分配，黄女士每个月仍要支付房租，但数额很少，完全是象征性的。上个世纪末，房改制度推出，黄女士以不到3万元的价格，取得了这套房子的产权。

两年前，结婚近30年的黄女士因丈夫高某涉嫌刑事犯罪而离婚，为了分割财产，法院甚至到高某服刑的监狱开庭审理。她丈夫表示，这套房子属于夫妻共同财产，理由是，房改时他与黄女士已结婚，而且购房款并非黄女士一人支付，他理应有一半份额。

据了解，类似案件在十年前出现比较多，原因在于，当时房改刚结束，有不少离婚案都涉及相关问题。此类案件争议的房子主要是指房改房等带有福利性质的房产，购买时的价格远低于当时的市价，且通常与一方的单位性质、职务、级别、工作年限等因素有直接关系。当初房改时，很多单位直接将房产证办理在其中一方名下，夫妻离婚时极易对该类房产的分割问题产生争议。

原先由一方承租的公有房屋，在此后房改时，往往存在着两种情况：可能是夫妻以“共同财产购买”，也可能是其中一方以“个人财产购买”。如果婚后用夫妻共同财产购买，应认定为夫妻共同财产。最高人民法院关于《婚姻法》司法解释(二)第十九条规定：“由一方婚前承租、婚后用共同财产购买的房屋，房屋权属证书登记在一方名下的，应当认定为夫妻共同财产。”但婚后一方以个人财产购买的此类房屋，是否应当认定为夫妻共同财产，在法律上并没有明确规定，因此，处理起来就比较麻烦，法院现倾向于认定为一方个人财产。

在黄女士与其丈夫的争议中，如果黄女士坚持认为这套房子为其个人所有，必须证明，当初房改的购房款3万元由她个人支付，与其丈夫高某无关，否则，这套房产肯定为夫妻共同财产。

《法治》专版由
国浩 律师事务所协办
主要业务:公司、合同、海事海商、保险、知识产权
地址:高新区星海南路100号
华商大厦20层 电话:87360126
主任:李道峰
合伙人:史全佩、严宁荣、胡广永

法律与生活
Fa Lü Yu Sheng Huo

租赁车辆被人典当 罪犯消失各方受损

近日，北仑的小徐来到北仑法院，将当地一家典当行告上了法庭，要求对方返还自己的奥迪车。而被告典当行老板则表示，这辆奥迪车是别人典当的，双方已按规定办理了典当手续，典当行支付了15万元的费用，如今典当期限已过，对方却迟迟没来赎回，自己正四处寻找这个典当者。

究竟是怎么回事呢？经过小徐一番描述，事情真相慢慢浮现：一年前，小徐从一家二手车行买了这辆奥迪A4，后因暂时不用，就委托朋友的租车公司出租。双方口头约定，车子暂放三个月，朋友每月支付小徐5000元租金。但三个月后，当小徐向朋友索要自己的车子时，对方却说车子被人租走，但租车人与车都失踪了。

随后，小徐和朋友根据安装在车辆上的GPS定位系统进行了追踪，发现这辆车竟然停放在一家典当行内。而典当行老板却表示，由于典当车子的人过期未赎回，自己曾到相关部门核实，发现典当行收下的身份证及车辆登记证件均系伪造，于是立即向公安机关报案。

面对小徐的起诉，典当行老板一脸苦相：自己也是一个受害者，没想到又成了民事案件的被告。

经法院查实，典当这辆奥迪车与租赁这辆车者为同一人，但其在通过假证件取得典当款项后立即消失。

在这起环环相扣的案件中，除了实施诈骗者，各方都成了受害者，但法官表示，仔细分析就会发现，他们均存在着行为上的疏忽，让人有机可乘。

对于典当行而言，对典当物的审查不应只是一般性的观察，而应对相关的证件进行核实。在确定典当后，双方还应办理规范的质押手续；对于租车公司而言，必须与租车人签订租车合同，在车辆超期未归还的情况下，应积极主张要求返还，在根据安装在车辆内部的定位系统确定车辆位置可疑后，应立即进行追查；而对于车主小徐而言，将车子放在朋友处，须签订相应的合同予以自我保护，在车辆长期无消息的情况下下应有所警惕，及早主张权利。

(张梦霞 黄宇)

入户偷盗被抓现行 致人受伤构成抢劫

去年7月29日，广西男子莫某骑着电动自行车至慈溪市匡堰镇樟树村，见岑老太家院门及屋门均未锁，即起了贼心。他溜进室内，从一张桌子的抽屉里找到了一个钱包。正要离开时，被听到动静从里间走出来的岑老太撞见，他赶紧把钱包藏起，并谎称自己是来租车的。

岑奶奶不信，上前拉住他的衣服，莫某拖拽她走到院子里，跨上电动车准备驾车离去。但岑老太拉住反光镜不放，急于逃跑的莫某将钱包扔出，强行发动车子扬长而去，导致岑老太倒地受伤。

莫某落网后被提起公诉，法院

经审理认为，莫某以非法占有为目的，入户盗窃公民财物被发现后，为抗拒抓捕而在户内当场使用暴力，其行为已构成抢劫罪，根据本案的具体情况，判处莫某有期徒刑3年，处罚金3000元。

开始的是入户盗窃，为何转化为抢劫？法官表示，根据《刑法》相关规定，犯盗窃、诈骗、抢夺罪，为窝藏赃物、抗拒抓捕或者毁灭罪证而当场使用暴力或者以暴力相威胁的，依照抢劫罪的规定定罪处罚。本案中，莫某为抗拒抓捕而强行拖拽，致岑老太左膝受伤，属于当场使用暴力，应当认定为抢劫。(魏溪)

卸牌婚车途中被追尾 原来竟为藏匿执行物

2012年12月，宁海县的冯某向胡某借款10万元，但冯某一直未归还。无奈之下，胡某将冯某告上了法院。判决生效后，冯某仍未履行还款义务。去年9月，胡某向宁海法院申请强制执行。法院对冯某财产情况进行调查，发现他婚后买了一辆宝马车，登记在其妻王某名下，属于夫妻共同财产可供执行。冯某为了逃避执行藏匿了这辆宝马车，虽然法院对该车作了查封控制，由于没找到车子，无法进行实质性的处理。

今年春节前一天，宁海发生了一起车辆追尾事故，交警在处理事故时发现，该辆宝马车没有挂牌照，通过对比车架号与发动机号，

确认该车车主为王某，已被法院查封。原来，冯某的朋友想借用他的宝马车当婚车，好面子的冯某不敢说出实情，硬着头皮答应了。但要求他的朋友把车牌卸下后，贴上了婚庆装饰作为遮挡，高高兴兴地接新娘去了，不料在途中发生了交通事故被追尾。

宁海法院的法官从交警队获知这一消息后，立即前往处理，依法把车拖回了法院。之后，法官联系了冯某，冯某只得请求不要拍卖该车，尽快与申请执行人对如何归还欠款进行协商，履行法院判决义务。

(于珊婉)

军人配偶诉请离婚，先须取得对方同意

近日，我市法院对一起离婚诉讼案作出裁决，原告要求离婚的诉请被驳回，这一裁决结果体现了我国现行法律对现役军人权益的有效保护。

陈某是一名现役军人，家庭日常生活事务都由其妻子一人承担，久而久之，彼此之间的矛盾日益加剧。去年6月，顾某回家时，两人发生争执，其妻子称将向法院提起离婚诉讼。顾某表示，自己不久将转业，希望妻子珍惜夫妻感情。其妻子坚持起诉，顾某虽然不愿离婚，但承认他们夫妻之间的感情确已破裂。但让他们两人没有想到的是，法院在审查了双方的基本情况后，作出了驳回顾某妻子要求离婚的诉请。

为何在顾某自己承认感情已破

裂的情况下，法院仍然驳回其妻子提起的离婚诉请呢？法院民事庭法官表示，根据《婚姻法》规定，“现役军人的配偶要求离婚，须得军人同意，但军人一方有重大过错的除外。”也就是说，除了“军人一方有重大过错”这种特殊情况，离婚须得军人同意。而所谓重大过错，主要是指重婚或与他人同居，实施家庭暴力或虐待、遗弃家庭成员，有赌博、吸毒等恶习屡教不改等。顾某是现役军人，虽然他承认夫妻感情破裂，但并不存在重大过错，实际上也并不同意离婚，因此，根据法律规定，除非顾某自己同意，其妻子不得在其服役期间起诉离婚，也就是说，顾某妻子的起诉本身就不符合规定。(春梅)



庄豪 绘