

夫妻离婚时房屋产权归属规定评析

——以婚姻法解释三为视角

郭 辉

(北京师范大学 法学院,北京 100085)

摘 要:《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释》对婚后父母为子女出资买房归属、一方婚前按揭买房归属和夫妻购买父母房改房的归属作了详细的规定。对司法实践中的法律适用起到了指导作用,为不同地方法院作相同判决奠定了基础,一定程度上维护了司法的统一性。但是这些内容是按照一般财产法的原理进行设计的,其与婚姻法和此前的司法解释相矛盾。

关键词:婚姻法;司法实践;按揭买房;物权登记;产权归属

中图分类号:D923.9

文献标志码:A

文章编号:1674-2494(2012)06-0063-05

最近十年,我国离婚率不断升高、房价持续上涨。适应社会关系的变动和统一法律规定的适用,调整婚姻财产关系的婚姻法律规范也在不断变更,从2001年婚姻法修订以来,短短十年的时间内,最高法院相继颁布了三个有关适用婚姻法的司法解释。2011年最高人民法院颁布的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释》(简称婚姻法解释三)对夫妻离婚时房屋产权归属作了重点规定(体现在解释三第七条、十条、十二条)。为使上述规定的内容得到更好的适用,需要全面研究、剖析其与婚姻法、婚姻法解释二规定内容间的关系。

一、父母出资买房归属认定

婚姻法解释三第七条第一款规定:婚后由一方父母出资为子女购买的不动产,产权登记在出资人子女名下的,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。婚姻法第十八条规定的是夫妻个人财产的范围,其第三项规定:遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产。除了解释三第七条、婚姻法第十八条对父母出资买房问题作了规定外,婚姻法解释二第二十二条也作了相关规定,其内容是: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。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。那么,该如何理解婚姻法解释三第七条规定与婚姻法解释二第二十二条、婚姻法第十八条间的关系,两者是否存在矛盾,司法实践中应该如何适用上述规定的内容?

第一个问题,婚姻法解释三第七条和婚姻法解释二第二十二条的关系。从法律规定内容的表面层次看,两者间并不重合和矛盾。婚姻法解释三第七条规定的是不动产房屋的赠与,而婚姻法解释二第二十二条是货币的赠与。第七条规定“婚后一方父母出资为子女购买的不动产,产权登记在出资人子女名下的”的含义是父母买好

收稿日期:2012-07-28

作者简介:郭 辉(1979-),男,满族,河北唐山人,博士研究生,中央司法警官学院讲师,主要研究方向为民商法。

房屋,并将房屋登记在自己子女名下情况下房屋归谁的问题,其购房主体是父母,赠与客体是不动产房屋。婚姻法解释二第二十二条“当事人结婚后,父母为双方购置房屋出资的”是指夫妻买房时,父母赠与金钱,购房主体是夫妻,赠与的客体是金钱。由于金钱属于特殊动产,其物权公示的方式是占有而非登记,婚后不管父母将金钱赠与谁,都应归夫妻双方所有,夫妻用金钱购买房屋以后,仅是财物形态发生了变化,夫妻购买的房屋无论登记在谁的名下都是共有财产。

作这样理解以后,有一个更深入的问题需要探讨,即如果父母的出资是整个购房款,仅仅是夫妻履行了购房手续,而房屋登记产权人为出资父母的子女情况下,该适用哪个司法解释呢?举例来说,一套房屋价格为100万元,男方父母给男方100万元,让男方去购买房屋,并且将房屋登记在男方名字之下,这种情况下赠与的性质是属于赠与金钱还是房屋?是按照婚姻法解释二第二十二规定认定为金钱赠与还是根据婚姻法解释三第七条规定认定为房屋赠与?从广义角度理解婚姻法解释三第七条规定,这种情况也属于“婚后由一方父母出资为子女购买的不动产”情形,也应该属于个人专有财产,因为除了购房人不一样外,其真实出资人、产权登记方都与婚姻法解释三规定的一样。从狭义角度理解婚姻法解释三的规定,由于此种情形下父母赠与子女的并不是房屋,而是金钱,应该适用婚姻法解释二,认定为夫妻共有财产。婚姻法解释三第七条第二款规定:由双方父母出资购买的不动产,产权登记在一方子女名下的,该不动产可认定为双方按照各自父母的出资份额按份共有,但当事人另有约定的除外。从该条规定的内容看,对于婚姻关系存续期间取得财产的所有权归属认定并不完全依赖物权登记制度,即使登记在一方名义下,如果双方父母都进行了出资,该房屋仍然是共有财产。这样看来,物权登记效力问题并不是夫妻离婚后确定婚后取得财产所有权归属的唯一理由,确认产权归属的重要理由是看到底谁来出资。既然这样,不管是父母买房还是夫妻买房,只要一方父母出资买房,并且产权登记人为出资方父母的子女,则该房屋所有权就归属于登记人。也就是说,前述案例情况下,婚姻关系存续期间,即使夫妻买房,一方父母出资且产权登记在出资父母子女名下,也应属于个人财产,所以婚姻法解释二第二十二条规定与现行婚姻法解释三第七条规定存在矛盾,根据新法优于旧法的原则,应该按照婚姻法解释三的理解适用。

婚姻法解释三第七条第一款规定的本来目的是使婚姻财产关系的规定与物权法等一般财产法规定保持一致,即以不动产登记确认所有权人,但对前述案例分析表明,在认定夫或妻谁为房屋所有权人的时候,我们又考虑了出资方的因素,并没有完全按照物权登记效力的规定认定房屋的产权归属,从这一点来说,婚姻法解释三第七条第二款规定非产权登记人可以是共同所有权人的作法与第一款依据不动产登记是确认所有权人的作法存在矛盾,同一条中不同款项规定的内容的宗旨相冲突。

最高人民法院新闻发言人对该条第二款的解释是,“如果离婚时一概将房屋认定为夫妻共同财产,将会违背父母为子女购房的初衷和意愿,实际上也侵害了出资购房父母的利益。由双方父母出资购买不动产,产权登记在一方子女名下的,按照双方父母的出资份额按份共有,这样处理兼顾了中国国情与社会常理,有助于纠纷的解决”。现在,根据婚姻法解释三第七条第二款的规定再举一个例子,假设一方父母出资买房,产权登记人为夫妻双方,房屋产权归谁所有?毫无疑问,应该属于夫妻共有财产。那问题就是,此种情况下为什么仅考虑登记而不考虑实际出资人?为什么在第二款情况下仅考虑出资而不考虑登记?法律的规定背后到底有没有制度性的原则?

第二个问题,婚姻法解释三第七条与婚姻法第十七条、第十八条的关系。婚姻法第十七条规定夫妻共同财产的范围,第十八条是规定个人专有财产范围,其第三项规定:遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产。根据婚姻法第十八条的规定,婚后通过遗嘱或赠与合同获得的财产只有“明确”规定归夫妻一方才是个人专有财产,那么,父母买房后将产权登记在自己子女名下能否认定为明确规定只归自己子女所有呢?这个问题存在争议。夫妻关系存续期间取得的财产原则上都是夫妻共同财产,我国对夫妻财产归属的原则是夫妻婚后所得共同制,原则上只要属于婚后所得财产,只要不属于婚姻法第十八条明确规定属于个人财产的事项都应该归夫妻共同所有,不管登记在谁的名下,也就是说物权法规定的不动产登记簿在婚姻法上存在例外,即使登记在夫或妻一方名下,仍不妨碍该不动产归属于夫妻双方所有。所以,物权法规定的内容不能改变婚姻法的规定,物权法是财产关系的一般法,而婚姻财产关系需要特别法调整。婚姻关系存续期间通过赠与或遗嘱形式取得的财产要不是婚姻法第十八条第三项规定的内容就属于夫妻共同财产。婚姻法第三项规定表明,如果财产归夫或妻个

人所有必须在遗嘱或赠与合同中有明确规定。当父母将购买的房屋登记在自己子女名义下的时候,在没有赠与合同或遗嘱情况下,仅仅根据物权公示效力原则规定产权登记人为所有人而否认婚姻婚后所得共同制是违背该条精神的。所以,婚姻法解释三的内容存在违反上位法的嫌疑。

上述分析表明,现行婚姻法解释三第七条规定的制度宗旨违反现行法律,与以前司法解释矛盾,造成法律适用的不稳定;规定的不同款项的内容之间存在矛盾,其制度的背后没有统一的原则作为支撑;规定的结果是导致法律和法律规定之间矛盾,既没有特别法的例外,也没有一般法的规则,致使司法适用更加混乱。

二、按揭房产归属问题

从实践中可能发生的按揭房产归属的具体情形看,存在以下几种:

第一,夫妻一方婚前购买房屋,婚前登记在一方名下。由于该房屋所有权的取得不是在夫妻共同生活期间,产权归属于个人所有。在婚姻关系存续期间用夫妻共同财产还贷,根据婚姻法解释三第十条规定的精神应该由所有人返还另外一方婚姻关系存续期间支付财产的一半,同时,应该根据出资比例就房屋增值部分对非产权所有人进行补偿。

第二,夫妻一方婚前购买房屋,婚前登记在双方名下。根据物权登记的效力,应认定该房屋属共同财产。登记在双方名下的行为,应认定为明示放弃个人所有、转为共同所有,离婚时双方直接对房屋进行分配,互不补偿。

第三,婚前一方支付首付款,婚后登记在一方名下。根据婚姻法解释三的规定属于登记一方个人财产,其制度的合理性与否将在下文具体分析。

第四,婚前一方支付首付款,婚后产权登记在双方名下。该房屋归夫妻双方共有,属共同财产。此种情况下无论是根据物权登记效力还是婚后所得共同制的规定都应该属于夫妻共同财产。此种情况下,婚前一方支付的首付款也转化为共同财产,离婚时对共同财产直接分配,不用补偿。

第五,双方婚前共同支付首付款,婚前登记在一方名下。该房屋应归登记一方所有,属其个人财产。婚姻关系存续期间,如果有用夫妻共同财产还贷的话,应该由所有人补偿婚姻期间偿还的全部贷款的一半和另一方的首付款,剩余未归还的债务为个人债务。两人间的关系适用债法原理。

第六,夫妻双方婚前都出资购买房屋,婚前登记在双方名下。结婚后用夫妻共同财产清偿债务的,该房屋归属按份财产,不应认定为夫妻共同财产,因为双方不存在共同共有关系。

第七,夫妻双方婚前都出资,婚后登记在一方名下。这种情况房屋产权归属存在争论。一种观点认定为属于个人财产。如果根据物权法的规定可以认定为登记方所有,认定婚前出资为借贷。如果在婚姻关系存续期间存在用夫妻共同财产还贷行为的话,根据婚姻法解释三第十条规定的精神应该由所有人返还另外一方的出资和婚姻关系存续期间支付财产的一半,同时,应该根据出资比例就房屋增值部分对非产权所有人进行补偿。另一种观点认定属于夫妻共同财产。根据婚姻法解释三第七条内容进行反推,既然婚姻一方交首付款是个人所有,双方共同出资就应该共同所有。同样,根据婚姻法婚后所得共同制的精神也应该认定为夫妻共同财产。在认定为共同财产的话,直接进行财产的对半分配。笔者认为,从法律实用角度看,根据现行婚姻法解释三的精神,认定其为产权登记人的个人财产更为合适;从法律制度背后的价值取向看,认定为夫妻共同财产更符合婚姻法的精神。

第八,夫妻双方婚前都出资购买房屋,婚后登记在双方名下。该房屋归夫妻双方共有,属共同财产。在离婚时,双方直接对房屋进行分配,互不补偿。

第九,婚姻关系存续期间购买房屋,并已办理房屋权属登记的,不管登记在哪一方或双方名下,该房屋归双方所有,属双方共同财产,离婚时按照共有财产分割的规则进行判决。

第十,婚姻关系存续期间购买房屋,离婚时尚未办理权属登记的。根据最高法院婚姻法解释二第二十一条规定,“离婚时双方对尚未取得所有权或者尚未取得完全所有权的房屋有争议且协商不成的,人民法院不宜判决房屋所有权的归属,应当根据实际情况判决由当事人使用。当事人就前款规定的房屋取得完全所有权后,有争议的,可以另行向人民法院提起诉讼”,暂不判决房屋产权归属。若离婚后登记在双方名下的,则该房屋归双方共同所有,属共同财产;若离婚后登记在一方名下的,则归一方所有,取得房屋一方有义务补偿返还另一方因购买房屋而在婚姻期间支付的一半的购房款。

婚姻法解释三第十条,夫妻一方婚前签订不动产买卖合同,以个人财产支付首付款并在银行贷款,婚后用夫妻共同财产还贷,不动产登记于首付款支付方名下的,离婚时该不动产由双方协议处理。依前款规定不能达成协议的,人民法院可以判决该不动产归产权登记一方,尚未归还的贷款为产权登记一方的个人债务。双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分,离婚时应根据婚姻法第三十九条第一款规定的原则,由产权登记一方对另一方进行补偿。根据该条规定,对于一方以个人财产支付首付款,婚后用共同财产还贷,不动产登记在首付款名下的房屋归属有三种情形:一是双方对房屋产权归属有协议。如果对房屋产权归属通过协议的形式进行了约定,则根据约定进行判决。二是在没有约定的情况下一般判决给首付款支付方。三是特别情形下,法院可以判决房屋归属于非登记方(非首付款方),至于“可以”的情形,司法解释并没有作出规定,根据法律规定的这条倾向性,审理案件的法官一般都会判决房屋归产权登记方所有,由于缺乏具体的可以判决给非产权登记方的规定,缺乏司法实践的操作性,该条的规定实际上仅存在前两种情形。笔者认为,如果非登记方离婚以后生活困难,产权登记方又比较富裕的情况下,可以判决该房屋归非登记方所有,并由非登记方对另一方进行补偿。

支持婚姻法解释三第十条的理由主要是合同的相对性理论和处于对售房人利益的保护。具体理由:一是登记一方支付了首付款以后,成为买卖合同的主体,是债务人,认定其为所有权的主体能够更好地保护售楼人的权利。同时由于首付款方支付了首付款,承担了更多的义务,判决归其所有更能体现公平。二是将支付首付款且登记在自己名下的一方认定为所有人,符合物权法上的物权登记主义原则,因为根据物权法的规定,登记在谁的名下谁就是所有权人。三是从现实角度来说,对签订购房合同、支付首付并办理产权登记的人来说,之所以甘当“房奴”,说明他或她确有购房的需要,同时购买房屋时往往要选地段、选户型、选面积,量体裁衣、精挑细选,其所购买的房屋相对来说更符合其实际需求,法院判给登记一方也更符合物尽其用的原则。笔者认为以这些理由确认首付款并登记方为房屋所有权人并不充分。首先,从保护售楼人利益角度出发,如果规定婚前支付首付款,婚后取得的房屋,无论登记在哪一方的名下都属于夫妻共同财产的话,由于夫妻是连带责任人更有利于售房人的保护;其次,认定婚后取得的、登记在首付款方名下的房屋为夫妻共同财产并不损害首付款方的利益,在分割夫妻共同财产的时候通过由非首付款方对首付款方进行首付款及相对应财产的补偿方式同样可以起到婚姻法解释三第十条规定的效果,而这种规定符合婚后所得共同制的原则,不管是一方还是双方支付首付款,只要在婚后取得所有权就应认定为夫妻共同财产;再次,婚姻财产关系中,如果完全根据不动产登记制度认定房屋所有权归属就会导致,一旦非首付款方为产权登记人首付款方就会无所有权情况,因为,此时登记权人为非首付款方,根据登记效力自然其为所有权人;第四,尽管首付款方在房屋买卖过程中对于房屋的选择付出了努力,但如果认定其为单独所有权人则对另外一方不公平,因为房屋能够最终取得所有权的主要原因是用夫妻共同财产进行了房款的还贷;最后,婚姻法解释三第十条的规定不能清楚地说明夫妻之间对于还贷部分财产的性质,如果是债权债务关系的话,不用规定产权登记人对另一方补偿,仅需支付本金和利息,既然是个人专有财产,首付款方没有义务对另一方进行补偿。

规定“不论婚前首付款是由一方支付还是双方支付,只要是婚姻关系存续期间取得所有权的,都是夫妻共同财产,离婚时按照夫妻共同财产予以分割。婚前首付款如果由一方支付的,离婚时由非首付款方对首付款方婚前支付财产按照房屋增值比例予以补偿”既符合婚姻法的本质,同时也与婚姻法解释三第十二条“婚姻关系存续期间,双方用夫妻共同财产出资购买以一方父母名义参加房改的房屋,产权登记在一方父母名下,离婚时另一方主张按照夫妻共同财产对该房屋进行分割的,人民法院不予支持。购买该房屋时的出资,可以作为债权处理”规定的精神一致,因为第十二条对夫妻出资行为定性为债权。

三、夫妻购买父母名义下房改房的归属

婚姻法解释三第十二条规定:婚姻关系存续期间,双方用夫妻共同财产出资购买以一方父母名义参加房改的房屋,产权登记在一方父母名下,离婚时另一方主张按照夫妻共同财产对该房屋进行分割的,人民法院不予支持。购买该房屋时的出资,可以作为债权处理。

理解这条规定的内容要注意与婚姻法解释三第十条的区别,第十条规定,在夫妻离婚以后,如果判决房屋归属登记一方,夫妻关系存续期间用共同财产还贷的行为不属于债权债务关系,要由所有人对另一方进行补

偿。而本条中,规定了夫妻双方出资购买一方父母名下、产权登记在一方父母名下房屋的行为属于债权债务纠纷,夫妻是债权人,一方父母是债务人和房屋所有人。该条的规定符合债的原理,比较恰当。

总体上看,婚姻法解释三有关房屋产权归属的规定是不合理、不合法的。首先,其不仅违背婚姻法夫妻婚后所得制的原则,而且不符合社会伦理。夫妻结婚以后,双方彼此成为对方家庭成员,不管是儿媳还是女婿都是家庭中的一员,都是家的组成部分,缘何分出自己的子女与他人的子女?父母赠与房屋的行为只要没有通过遗嘱或合同的形式约定归一方所有都应认定为共同所有。其次,婚姻法解释三出台的的目的是为了使婚姻财产关系的规定与物权法协调,但通过上述分析发现,婚姻财产关系存在与普通财产关系不同的特性,用物权法规定的内容来调整婚姻财产关系并不合适。同时,婚姻法解释三的内容关于房屋登记效力的规定也没有得到一致的执行,在不同法条之间、同一法条之间存在矛盾。再次,婚姻法解释三作为广义的法律,改变了人们的法律生活方式,对社会的价值引导起到一种偏离的作用。婚姻法解释三的规定在告诉人们不要信任儿媳或女婿,迟早是要离婚的,这些人都是外人,因而不符合婚姻法的家庭伦理精神,不利于均衡保护婚姻双方及其父母的权益。婚姻法解释三对法律内容的改变,对法律精神的颠倒更改了行为人的行为预期和普遍接受的伦理道德,婚姻法解释三的上述规定“使得婚姻法的立场向怎样‘算清楚经济账’这个方向倾斜,客观上会导致中国的家庭因‘算清楚经济账’而勾心斗角、离心离德的社会后果”^[1]。

参考文献:

[1]马忆南. 婚姻法解释三的价值困境[N]. 中国社会科学报, 2011-08-30(11).

Comments on Rules About the Property Ownership When the Couple Divorced

—From the Perspective of Marriage Law Explanation 3

Guo Hui

(Law School, Beijing Normal University, Beijing 100085, China)

Abstract: The Marriage Law 3 made a detailed regulations: parents buy a house belonging for children, one party capital ownership and husband and wife premarital mortgage to buy a room to change room the belonging of the parents. In the practice of the law applicable to the judicial a guiding role for different district court ruling do the same laid a foundation, to a certain extent, to maintain the unity of the judiciary. But the content is according to the general principle of the design of the property law; it's the marriage law and judicial explanation of previous conflict.

Key words: Marriage Law; judicial practice; mortgage; registration of real right; property ownership