

恋爱时一方购房登记两人名下 分手后房产该咋分割?

看看法院如何判决

恋爱期间一方出资买房登记在两人名下,结婚不成房子怎么办?我市的陈风和李红(两人皆为化名)就遇到这样的烦心事,并为此闹上了法庭。 ■记者 叶楚榕 通讯员 陈双

男方出资以两人的名义购买新房,后与他人结婚 法院判决女方协助将房屋登记至男方一人名下

陈风和李红相恋多年,2014年,陈风以两人的名义与十堰一置业公司签订《商品房预售合同》(合同上李红的名字系陈风代签)。

《商品房预售合同》约定:陈风、李红购买该置业公司开发的位于茅箭区一小区房屋,建筑面积130余平方米,总价87万余元;首付28万余元,剩余的59万元以银行按揭方式支付。2016年,陈风一次性将剩余银行贷款全部还清。

2016年夏天,陈风和任某登记结婚,居住在此房屋内。因此房屋于2015年3月登记在陈风和李红名下,陈风起诉至茅箭区人民法院,请求判令房子归自己单独所有,同时要求李红配合自己将房屋登记到自己名下。李红认为《商品房预售合同》上有自己的名字,因此房屋属于她和陈风两人共同所有。

茅箭区人民法院经审理认为,陈风和李

红在恋爱关系期间,陈风以两人的名义购买了案涉房屋。案涉房屋的购房款发票载明的付款方为陈风,该房屋的银行按揭贷款亦由陈风还清。李红未实际参与《商品房预售合同》的签订以及案涉房屋的交付,亦无购买案涉房屋的实际需求。因此,陈风要求将房屋登记到自己名下,法院予以支持。案涉房屋预告登记在陈风、李红两人名下,在该房屋被依法登记至陈风一人名下之前,陈风主张确认案涉房屋归其单独所有,缺乏法律依据,不予支持。

最终,茅箭区人民法院判决李红于判决生效之日起十五日内协助将案涉房屋登记至陈风名下,驳回陈风的其他诉讼请求。李红不服上述判决,提出上诉。市中级人民法院判决驳回上诉,维持原判。

房子是否为情侣两人共同所有是争议焦点

本案核心的争议焦点是案涉房屋是否属于李风和陈红共同共有。根据《中华人民共和国民法典》第六百五十八条第一款规定,赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。

在本案中,陈风为达到同李红结婚的目的,将其购买案涉房屋共同预告登记至两人名下,李红未实际支付购房款,陈风的上述行为,应属赠与行为。《中华人民共和国民法典》第二百二十一条第一款规定,当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向

登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。

该条表明,陈风虽将涉案房屋共同预告登记至他和李红两人名下,但其所赠与财产的权利尚未发生转移,其可以行使撤销权。根据上述法律规定,由于预告登记是为了保全将来财产权变动能够顺利进行,而就相关的请求权进行的登记,李红对涉案房屋不享有物权,因此对李红提出案涉房屋是她和陈风共同共有的主张,法院未予支持。

提醒 针对高价值财产 建议情侣应签订书面协议

茅箭区人民法院提醒,在现实生活中,处于恋爱期的情侣容易冲动,将自己出钱买的房屋冠以对方的名字,以此表决心。一般来讲,这类行为的目的是建立在将来缔结婚姻、共同生活的基础上的。在双方无法继续婚约,即这种行为的无法实现时,接收方继续占有给付的大额钱款就显得相当不通情理,甚至是贪得无厌。那么除了从道德上对这种行为加以诟病,法律上究竟如何认定房子和大额财产的归属呢?

对于恋爱期间产权登记在双方名下共有房屋的分割,应当考量共有人对共有财产的出资情况、贡献大小、房屋溢价因素、恋爱关系存续时间长短等因素酌情判定。

通常的情况是,男女恋爱期间双方共同出资买房,但出于各种原因,购房合同及房产证上只写了一方的名字。两人后因感情破裂决定分手,此时,一方不承认另一方购房时出过资,认为房屋属于个人财产,不作分割。在不能证明自己有出资且不是赠与与另一方的前提下,一方的权益,是无法受到法律保护的。也就是说,即使一方真出了钱,但不能证明出资行为,法院也无法判决另一方给予适当补偿。因为根据我国民法典相关规定,房屋作为不动产,以登记公示为确定权属的方式。

为避免争议,涉大额财产可以签订书面协议,明确财产份额。譬如,在现实生活中,刚参加工作的子女缺乏经济能力,一般难以独自负担买房费用,而父母为了让子女生活更加幸福,往往自愿出资为子女购置房屋。但是,基于父母子女间密切的人身关系和中国传统家庭文化的影响,实践中父母与子女之间一般不会签订赠与合同,而对于是否存在口头的赠与合同以及赠与合同的内容,往往成为日后争议的焦点。为此,为尽量减少纠纷的发生,建议父母子女间的赠与行为签订正式的赠与合同。同时,情侣恋爱期间购房的情况各不相同。法院需要考虑双方的出资情况、同居情况、购买房产的目的、双方日常资金往来等多方面因素。因此,情侣之间在享受甜蜜爱情的同时,对于房产、汽车等高价值财产可以签订书面协议,明确财产份额,以免日后产生纠纷。

发现郟阳之美
摄影(短视频)大赛

火热进行中

南水北调大“水井”
万古一地大郟阳

征集时间: 即日起—5月31日



专场采风+丰厚奖品

主办: 十堰市文联 郟阳区委宣传部 郟阳区网信办 郟阳区文联 十堰日报社

承办: 十堰晚报 秦楚网 云图网

协办: 滨江御玺



扫码报名

BEIJING MANSION
滨 / 江 / 御 / 玺

