

准夫妻买婚房如何署名 四种房产登记后果各不同

24岁的琪琪与身为银行高管的男朋友肖力经过3年的爱情长跑,目前正处于筹备婚礼阶段。本来一切都顺顺利利,但让人没想到的是,这对甜蜜的“准夫妻”却因为婚房问题产生了矛盾。

琪琪父母认为,他们就一个闺女,婚房一定要男方全款买,不能让闺女嫁人后还要背着还贷的包袱。而且房产证上要写上女儿的名字。

肖力家则认为,结婚是俩人的事情,全款买房需要一大笔钱,女方家必须出部分资金,共同买房才有可能在房产证上加上琪琪的名字。

记者发现,与琪琪情况类似的准夫妻非常普遍,房子究竟落在谁的名下,除了法律因素、感情因素,往往还会因父母的介入变得异常复杂,让一些年轻的新人感到困惑。

目前关于产权证上到底写谁的名字主要有几种做法?不同的方案可能导致怎样的法律后果?恋爱中的男女很多对此都没有清晰的认识。今天,《法制晚报》邀请中国婚姻家庭法专业律师、北京天驰洪范律师事务所的杨晓林为您解答上述问题,根据自己家庭和对方的实际情况选择适合的方案,避免家庭矛盾。

情况一 准夫妻共同署名

问题:大多数恋人特别是女孩子都认为,既然是买婚房,房本上当然应该写上双方的名字。如果采用这种方案,需要什么前提条件?房屋为夫妻的共有财产吗?但如果购房后“准夫妻”分手,后续的房贷如何分割?

解读:杨晓林解释,在不具有夫妻身份且需从银行按揭贷款支付部分购房款的情形下,要在房产证上登记准夫妻的名字,在各个地区的操作上可能有区别。

如果产权可以登记为两人,必然要事先明确双方对该房产的共有方式,是按份共有还是共同共有,按份共有则要明确各自份额。

原则上,双方对银行按揭贷款具有共同还款义务,即双方是共同债务人。

如无“借条”等其他证据,父母出资也将被认定为是赠与夫妻两人,归双方共有。

若遇双方离异,父母也无权索回出资钱款,“准婚房”仍将认定

为双方共有财产,贷款也是为双方的共同债务。但对于父母的出资,如果有相应证据显示父母出资是基于“准夫妻”双方结婚的目的,法院也会认定这部分出资是一种附加条件的赠与,而条件就是双方结婚。但如果双方没有结婚,父母就有权索回出资的钱款。

购房后“准夫妻”分手,后续房贷仍应由双方共同偿还。也可以在分割该房产时,通过在银行变更贷款人的方式一并解决后续还款问题。

情况二 只写男方或女方的名字

问题:为了避免婚后因父母的介入而产生不必要的麻烦,在由“准夫妻”中的一方或一方的家庭独自承担所有房款的情况下,很多恋人这样选择。房产只登记在男方或女方名下有什么法律后果吗?

解读:杨晓林认为,这种情况需要从两个角度进行分析:其一,一方或一方的父母出资,仅仅登记在该方子女的名下,根据新《婚姻法》的规定,这属于该方子女的婚前个人财产,结婚后也不会自动转化为夫妻共同财产,若出现离婚,该房产仍属于原产权人。

其二,一方或一方的父母出资,但登记在未出资的另一方名下,法院通常认定为一种附条件的赠与行为,如果双方未结婚,该房屋属于产权证上所载一方的名下,但对方可以要求返还已支付的款项。如果双方结婚,则属于产权证下该方的个人财产。

如果双方没有特别的约定,婚前就已经支付所有购房款且房产登记在该方子女名下的,原则上是登记方子女的婚前个人财产。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。该房产的自然增值也属登记方所有,但若该房产婚后用于出租,则租金收益为夫妻共同财产。

情况三 写出资方父母名字

问题:很多出首付购房的家长认为,虽然买的是婚房,但毕竟恋人还没有登记,而且有的期房还要等一段时间才能交房,到时候分手了怎么办。况且首付款全是父母出的,恋人并没有什么投入,

因此写父母的名字也比较保险。这种情况下房屋与恋人有关吗?

解读:杨晓林认为,首先婚前财产不因婚姻关系的延续而自然发生权属转化。

登记在父母名下的房产,若无其他与该登记不一致的约定,权属自然推定为父母。与准夫妻双方没有关系,也不涉及离婚分割问题。

从这个角度来说,确实对男方及其父母利益的保护比较有利。但子女谈婚论嫁时,父母年龄往往超过银行按揭贷款的要求,导致无法办理贷款。而且有的父母考虑较为长远,如未来遗产税的征收,将来过户再产生新的费用等,所以该种操作方式实践中也有限。

如采用这种方案,房屋将被认定为父母的财产,贷款也认定为父母的债务,相应的增值或贬值也由父母享有或承担。但如果结婚后夫妻双方用婚后的收入还贷的,若双方离婚,一方虽无法主张房屋,但对于已支付的贷款本息可主张为向父母的借贷,并要求父母返还并平均分割。

情况四 写双方父母和准夫妻名字

问题:很多人认为,与其那么麻烦,不如把双方所有人都登记到产权证上,这样大家都有权利,公平合理。

目前,房产证上最多可以登记几个人?有无人数量限制?登记在双方父母和“准夫妻”名下有什么法律后果?

解读:杨晓林表示,在全款支付购房款的前提下,房产证上究竟可以登记多少人,在理论上、原则上没有限制,但人数越多各自权利的行使自然会受到相互制约。如需要贷款,能否同时登记在父母和准夫妻多人名下,具体操作可行性需要与银行等机构协商。

采用多人登记时,自然要明确房产的共有方式,是按份共有还是共同共有。若按份共有,则将来面临分割时,按照各自享有的份额进行分割。如果是共同共有,则原则上等分分割。同时考虑各自对购房的出资贡献等因素,房屋的增值或贬值按照相应的共有方式共同享有或承担。

枣庄二手房房源信息

房源监督电话: 0632-3127930 15163207009

二手房俱乐部



- 免费提供房源信息
- 免费提供置业顾问帮你选房
- 优惠在《枣庄晚报》发布房源



购房“零”风险 先行赔付

精品房源

金地花苑 68万

面积: 138㎡ 楼层: 1/5
户型: 3/2/1
特点: 含车库 证件齐全

锦绣园 89万

面积: 138㎡ 楼层: 3/5
户型: 3/2/2
特点: 含储藏室车库 证件齐全

金鼎公寓 73万

面积: 163㎡ 楼层: 7/30
户型: 3/2/2
特点: 送车位 阁楼

紫光园 57万

面积: 132㎡ 楼层: 12/24
户型: 3/2/1
特点: 学区房 单位团购

四季菁华 82万

面积: 141㎡ 楼层: 6/6
户型: 3/2/2
特点: 带车库 学区房

紫光园 74万

面积: 168㎡ 楼层: 17/18
户型: 3/2/2
特点: 送车位 储藏室

安桥公寓 67万

面积: 142㎡ 楼层: 4/5
户型: 3/2/1
特点: 证件满两年 送车库

方正圆 69万

面积: 168㎡ 楼层: 19/26
户型: 3/2/2
特点: 单位团购 包更名

安桥别墅 230万

面积: 330㎡ 楼层: 1/3
户型: 5/3/3
特点: 带车库 院子

东小花园 41.5万

面积: 139.86㎡ 楼层: 3/18
户型: 3/2/1
特点: 学区房 包更名

中兴西区 37.5万

面积: 110㎡ 楼层: 21/21
户型: 2/2/1
特点: 学区房 包更名

中兴东区 43万

面积: 116㎡ 楼层: 1/18
户型: 3/2/1
特点: 户型合理 包更名

花园小区 31.5万

面积: 84.52㎡ 楼层: 6/6
户型: 3/1/1
特点: 证件齐全 送储藏室

香江花园 41.5万

面积: 119㎡ 楼层: 4/6
户型: 3/2/1
特点: 证件齐全 送储藏室

清泉花苑 40万

面积: 116㎡ 楼层: 2/6
户型: 3/2/1
特点: 证件齐全 户型合理

香江花园 43.5万

面积: 120㎡ 楼层: 3/6
户型: 3/2/1
特点: 送储藏室 配合贷款

泉兴华庭 42万

面积: 97㎡ 楼层: 9/17
户型: 2/2/1
特点: 高端社区 包更名

临山俊景 60万

面积: 148㎡ 楼层: 4/5
户型: 3/2/2
特点: 学区房 单位房

临山花园 43.5万

面积: 99㎡ 楼层: 3/6
户型: 3/2/1
特点: 学区房 配合贷款

光明花园南区 50万

面积: 120㎡ 楼层: 3/6
户型: 3/2/1
特点: 大型社区 物业好

和谐园 37万

面积: 136㎡ 楼层: 6/6
户型: 3/2/1
特点: 急售 交现

左岸春天西区 41万

面积: 99㎡ 楼层: 5/5
户型: 3/2/1
特点: 证件齐全 送储藏室

新大都 48万

面积: 140㎡ 楼层: 14/25
户型: 3/2/2
特点: 包更名 新房

世纪花园 36万

面积: 114㎡ 楼层: 6/6
户型: 3/2/1
特点: 证件齐全 送储藏室

八一小区 36.5万

面积: 81.2㎡ 楼层: 2/6
户型: 3/2/1
特点: 证满年 可贷款 学区房

淞江花园 38.5万

面积: 109㎡ 楼层: 5/6
户型: 3/2/1
特点: 证件齐全 送储藏室

凤凰家园 34万

面积: 108㎡ 楼层: 3/6
户型: 3/2/1
特点: 证满年 矿区房 配合贷款

燕山国际AD区 32万

面积: 108㎡ 楼层: 18/18
户型: 3/2/1
特点: 业主急售 包更名

永福花苑 39.5万

面积: 112㎡ 楼层: 2/5
户型: 3/2/1
特点: 可贷款 送储藏室

福苑社区 33.5万

面积: 83㎡ 楼层: 5/5
户型: 3/2/1
特点: 配合贷款 送储藏室

百益花园 42万

面积: 124㎡ 楼层: 4/4
户型: 3/2/1
特点: 送阁楼 储藏室

花园小区 31.5万

面积: 84.52㎡ 楼层: 6/6
户型: 3/2/1
特点: 送阁楼 储藏室

金水湾B区 40.5万

面积: 113.27㎡ 楼层: 15/27
户型: 2/2/1
特点: 包更名 价格优势明显

中央花城 56万

面积: 138㎡ 楼层: 4/22
户型: 3/2/1
特点: 楼王品质 配合公积金贷款

文萃苑 72万

面积: 192㎡ 楼层: 18/28
户型: 4/2/2
特点: 包更名 学区房



公开资讯 真实房源 杜绝炒房 不吃差价 透明交易 签三方约

燕山店	薛城区燕山北路	0632-8881919 8882929	永福店	薛城区永福南路	0632-7685111 7686222
中和店	薛城区中和西路	0632-5141555 5141666	科技店	高新区科技路602号	0632-4487222 4488222
黄河店	薛城区黄河路228号	0632-4462222 4463333	网址: www.sdxtdc.com	免费服务热线: 400-875-1118	