

# 房产证上“加名” 保障还贷者利益

最高人民法院关于《婚姻法》的最新司法解释一公布,立即引发了网络口水仗,“父母为儿买房儿媳没份,婚姻法让女人寒心”。有网友认为新婚姻法太“坑爹”——房子属于个人财产,但债务属于共同债务,也有网友戏称:“新婚姻法告诉女人,男人不可靠,男人的房更不可靠。”

记者了解到,新出台的《婚姻法》解释(三)首次明确离婚案件中一方婚前贷款购买的不动产应归产权登记方所有。记者根据婚前还贷买房这一焦点,选取两个真实案例邀请专家进行专业分析。



## 案例一

林小姐和周先生准备在明年结婚。去年年中,两个人在双方家庭资助下付了45万元首付,贷款购得广州一套价值145万元的三居室。由于周先生名下没有房产,而林小姐已在广州拥有一套单身公寓,二套房可能遭遇首付提高和贷款利率大增的问题,为省下一笔费用,双方协商房产证上只写周先生的名字,而林小姐及其家庭出资的28万元已私下以借条方式体现。购房后,两个人共同负担贷款,目前房产已增值至200万元。

林小姐向专家咨询,此套房产是否已成为周先生的个人婚前财产?如何能更好地保护自身权益?

### 专家说法

中山大学法学院张民安教授表示,虽然双方协商后房产证上只有周先生的名字,但林小姐及其家庭以借条的方式借给周先生28万元,主观上是出自双方共同出资购买房屋的意愿,所以根据民法认定,双方正式结婚前可以理解为双方按份共有财产,一旦双方领取结

婚证(即婚姻关系成立之后)则房屋由双方按份共有变为共同共有财产。民法当中,按份共有在财产分割时是按照当初双方出资比例来进行分割的,而共同共有则是对半分。

张民安表示,该案例表面上看来是周先生借了林小姐及其家庭的28万元之后个人支付的首付款,但是其借贷关系是虚假关系,实际上还是共同出资购买房屋,即便两人结婚之后房屋房产证上的名字没有从一人更改为二人,房屋也属于夫妻双方的共同财产。

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。



(资料图)



## 案例二

陈先生和陈太太已结婚6年,刚结婚那会儿,陈先生拿着每月3000元的工资,从朋友那儿借了15万元,自己勒紧裤腰带出了5万元,买了广州滨江东沿线的小两房做婚房,房子总价60万元,首付20万元。结婚以后,陈太太跟陈先生一起还借亲戚朋友的钱及贷款,通过6年努力终于还清。6年下来,房子总价升至215万元。

陈太太告诉记者,当时在还亲

戚朋友那笔钱和房贷的时候自己几乎出了一半还多,但没有留下相关的字据等。她想请教专家,如何才能保护自己的权益。

### 专家说法

张民安表示,这个案例完全适用于《婚姻法》解释(三)第十条。万今后夫妻双方出现财产分割方面的纠纷,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方即陈先生所有,双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应的财产增值部分,离婚时应由产权登记一方对另一方进行协议补偿。

虽然陈太太没有保留相关还款的字据,但可以根据双方还款账户两人打款的记录来判断,同时也可以以房产证加名、签订婚姻财产协议之类的方法来解决。

### 专家支招

## 婚姻理财如何“保房”

### 一、房产证可以婚后“加名”

张民安建议,夫妻双方共同出资还款的时候,应将房产证上的名字改为两个人共有。例如案例二中,陈太太如果在还款初期就提出将房产证上陈先生的名字更改为陈先生、陈太太两人共同的名字,是对陈太太获得利益最大化的保障。

民生银行理财分析师简岑则

建议,房产证“加名”最好在婚后。

如果在购房时就直接写两个人的名字,不会产生额外费用,但如果婚前一方的房产需要加另一方的名字,则等同于转让一半房产,需要付高额的契税、个人所得税、营业税等。如果领取结婚证之后再“加名”,程序就相对比较简单。

### 二、签订婚姻财产协议

如果不打算更名,准夫妻或者夫妻双方也可以签订婚前或者婚后财产协议,证明房产属于双方共同拥有,但是,这种方法有一定的风险。比如案例二,陈太太可以让陈先生签订婚后协议,这样手续相对简单,费用也更低,但如果丈夫背着妻子将房屋卖给第三人,财产协议无法保护。(中新网)

**吴先生问:**我以个人名义与张三签订了一份桥梁板运输驾设合同。张三是从某省高速公路公司承包下的工程。现因张三及上位承包人的原因远远超过了工期。请问:我该如何主张停工损失?

**律师解答:**停工是指工程全部停止施工或者部分停止施工,一般是不可抗力、行使停工权、材料不及时等原因造成;窝工是指因其他原因使计划该完成的工作不能展开并没有按时完成,造成时间拖延、进度缓慢、费用增加的情形。有停工窝工情况发生的,最稳妥的办法是形成书面签证。根据你来信反映的情况,停工的原因不在你方,而是由你的上游承包人或者业主所造成的。需要强调的是,你与张



三的劳务合同及张三与某公司的合同均是无效的,但是,你依然可以向张三、某公司以及业主主张赔偿损失。赔偿的范围包括:工程款及利息、工期损失、保险损失、停工窝工损失等实际损失。其中停工窝工损失包括施工机械台班损失、人工费(包括管理技术

人员)、生活费、看护费等,这些需要根据工作面及施工组织设计予以评估鉴定后得出。如因上位承包人的原因解除合同的,还可以要求赔偿利润损失。赔偿标准有约定的按约定;无约定的,可以按造价管理部门公布的标准定额的法定利润计算。

**刘女士问:**我们几个朋友想组建一个公司并做一个项目。请问:我国法律对股东身份方面有哪些禁止性规定?

**律师解答:**1.公务员法规定,公务员不得从事或者参与营利性活动,在企业或者其他营利性组织中兼任职务。2.依照和参照公

务员管理的机关人员不得设立公司。3.党政机关的干部和职工不得设立公司,经特殊批准的除外。4.县级以上领导干部配偶、子女不准在管辖的业务范围内兴办与公共利益冲突的企业。5.县以上党和国家机关退休干部,包括工会、妇联、共青团、文联及协会、学会等群众组织的退休干部不能设立公司。6.国有企业领导不能投资公司。7.基金会、职工持股会不得设立公司。8.会计、审计、律师事务所和资产评估机构不得设立公司。(化之)

**专业律师法律信箱**  
拆迁 土地 建筑 房产 合同 担保  
企业及管理人 涉法风险防范  
电话: 13700810226 63331721  
地址: 九都路河可桥东河国际16楼