

涓、杓、漢、兼、姘、緋、涓、涑、鏼、工、逢、鑑、伴、栲、鏼、朵、龔 - 鏼、儿、棉、錦、序、汉、绀、愼、施、浜、ゆ、侯 结婚前分手 双方共同购买的房屋如何处理？

法务

浣涓

鎏賤龔浜庸細2007/04/16 18:36

案情回放

李小强和吴冰冰是一对留日的情侣，双方为筹备结婚，于2005年5月在上海共同购买了一套价格近60万元的房产。所购房屋的首付款和契税等由李小强支付。2006年，两人办理了房屋产权登记，经有关部门核准，房屋产权登记在李小强和吴冰冰两人名下。房屋交付后，李小强还出资装修了房屋。但此后双方在东京多次为琐事发生纠纷，感情破裂。分手后，两人多次协商处理共同购买的婚房未果。吴冰冰遂诉至上海的地方法院，要求根据房屋权共同共有的事实，分割房屋。分割方案为房屋可以归李小强所有，但李小强须按目前平均价支付其一半。李小强认为当初购买房屋是为了结婚，首付款和契税都是自己支付的，购买时吴冰冰提出要作为共同购买人，自己是基于双方要成为夫妻的前提才同意的。但是现在双方恋爱关系已经终止，因此无论是从法律还是道德的角度，吴冰冰都不能对房屋享有权利。

业者释案

房地产所有权是物权的一种。关于房地产这种不动产的权利归属问题，中国实行登记生效制度。《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条规定：“国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。”即房屋的权利人是根据房地产权利登记凭证上载明的权利人为准的。因此在本案中，房地产权证上产权登记人是李小强和吴冰冰两人，所以该套房屋应属双方共同共有。根据民法通则第七十八条的规定，共同共有人对共有财产享有权利，承担义务。因此吴冰冰要求分割共同共有的财产于法不悖，应予支持。但是共有财产的分割一般有以下几个原则：一、自愿原则，有约定的从约定。二、公平公正原则，共有人对共有物产生做出贡献的大小，如果不能区分贡献的大小，原则上是均分。在本案中，我们可以看到，双方在结婚前并没有对共有的房屋如何分割达成协议，因此应当根据公平公正的原则来分割共有财产，该套共有房屋，李小强做了几乎所有贡献，在分割上应当适当考虑。

目前，社会上不少情侣在婚前就共同购买了房屋，有的是家长共同出资，产权为未婚夫妇双方的名字；有的是未婚夫妇一方出资，共同署名等。但是，情侣最终若未成婚并分道扬镳，就会带来共同产权房屋分割的法律问题。恋爱关系不属婚姻法保护范围，涉及的财产问题只能参照共同财产的分割原则。所以，未婚情侣在婚前如果购买房屋或者购置其他大宗物品时，应尽量进行财产公证，对双方的权利作出明确约定，以避免因权属不清而产生纠纷。