

# 情侶夫妻合資買房只登記對方名下 教你三招自保

2021-05-25 10:40:41 文 樂屋網/樂陶陶 提供



共同持有共同登記。(圖片來源：pixabay) 圖/樂屋網 提供

先說結論，無論是家人共住需求或朋友投資考量，合資購屋採共同持有的方式，最有保障，也最公平；還有預告登記、借名登記、抵押權設定等 3 招可以保障共同出資者的權益；若是夫妻買房，還會因財產制度產生不同變化。以下讓樂屋網來替大家細說分明，讓你不管遇到什麼狀況，都有解方！

## 夫妻情侶合資買房 共同登記最公平也最安心

年輕人起心動念要買房，可能因為房價過高，預算不足，而選擇跟另一半合資。為了避免將來感情生變而延伸產權糾紛，樂屋網還是建議採取共同登記的方式處理，其中又可分共同共有、分別共有 2 種方式。

### ▶ 共同共有

雙方都有完整的所有權，處分產權需雙方同意，謄本上會記載共有人姓名。

### ▶ 分別共有

雙方各自持有產權的一部分，謄本上除了記載共有人姓名，還會標註各自持分比例，倘若未來關係生變，對產權想法不同，雙方還是可以自由處理自己持有的產權。

## 共同登記的兩個小問題

不過，採取共同登記還會延伸出兩個小問題：

### ◆ 借款人只能擇一

房子可以共同登記，但無法「共同貸款」；銀行一般不承辦產權不完整的房屋貸款，此時會建議由經濟條件較好的一方當「借款人」，另一方當「連帶保證人」，除了能有比較好的房貸條件，也可以共同承擔貸款責任。

### ◆ 稅務問題

共同持有的稅務也是共同分擔，除了地價稅稅單會變成 2 份，行政程序也會變 2 倍，需要各自辦理自用住宅稅率等等，萬一將來房子轉手，想使用土地增值稅一生一次 10% 的優惠稅率來節稅，等於 2 人的機會都得用上，相對可惜。

不過若是情侶先合資買房，先登記其中一人名下，將來成為夫妻後，婚前獨自持有的不動產，婚後會變成共同持有嗎？萬一關係生變要離婚，其中一方持有的不動產，會分配給另一方嗎？這邊就要看夫妻雙方採用何種財產制度了。

## ■ 夫妻財產制有 3 種 全台 9 成夫妻都選同一種

夫妻財產制度分為最常見，不須特別約定的法定財產制，以及需要特別約定的分別財產制和共同財產制，共 3 種類型。

### 一、法定財產制

夫妻財產分為婚前、婚後財產，由夫妻各自保有；若是婚後取得，且無法釐清是誰所有的財產，才會推定夫妻共有。由於台灣大約有 9 成的夫妻，不會在婚前特別約定財產制度，[《民法》第 1005 條](#)規定，如果夫妻沒有特別訂立其他財產制，會直接以「法定財產制」作為夫妻財產制。

#### ◆剩餘財產分配請求權◆

在此制度下，雙方財產原則上仍各自保有，但因為此制度規範雙方需共同負擔婚後的家庭生活費，倘若離婚，會以雙方婚後財產的差額，雙方各取一半，此即「剩餘財產分配請求權」。假設春嬌和志明結婚，春嬌婚後取得的財產有 1000 萬，志明有 600 萬，兩人離婚，雙方財產差額 400 萬元，此時志明就可以跟春嬌請求分配 200 萬元。

若雙方採用此方式，不動產取得的時間點就很重要，如果婚前購入，基本上屬於各自保有，但如果是婚後購得，倘若離婚，產權就可能被納入剩餘財產來進行分配。

### 二、約定財產制

由雙方填妥書面契約，並向法院聲請辦理；其中又有分別財產制、共有財產制 2 種制度。

#### ▶分別財產制

[民法第 1044 條](#)規定，夫妻各保有其財產的所有權，各自管理、使用、收益及處分，債務也各自分擔，基本上跟法定財產制相同，最大的差異是，婚姻關係消滅時，沒有「剩餘財產分配請求權」，倘若離婚，另一方無法透過財產分配權來獲取不動產。

#### ▶共同財產制

[民法第 1031 條](#)規定，夫妻婚後財產及所得，除了個人的「特有財產」外，其餘都合併為共同財產，不論產權登記在誰的名下，都屬於夫妻共同共有。如同最前

面提到的，共同共有產權時，處分需獲對方同意。在這個財產制度下，倘若離婚，雙方將各得財產一半，等於離婚會各獲得一半產權。

由此可知，即便是夫妻各自獨立持有的不動產，選擇法定財產制或共同財產制，的確有機會分配、處分不動產，但狀況可能較為複雜，甚至要訴諸法律途徑；共同登記仍是最保險的做法，但如果還是因長輩的壓力或種種考量，堅持將不動產登記在其中一人名下，那我們就來進一步思考，對合資的另一人，還有什麼保障的方法？

## ■■ 合資買房但登記對方名下 三招保障共同出資者權益

為了避免將來產權處分糾紛，可考慮使用預告登記、借名登記、抵押權設定等方式，來保障另一人的權益。

### ▶ 預告登記

把房產登記在 A 名下，但在所有權設定時預告登記給 B，等於將來處分房產，就只能移轉給 B，將來 A 如果要處分產權，就須經過 B 的同意，無法私自抵押、贈與不動產給他人；不過，由於預告登記無法對抗法院查封、假扣押、假處分，最好將 A 的財務管理與債務問題一併納入考量。

### ▶ [借名登記](#)

房產登記在 A 名下，將來 A 要處分時，B 出示相關繳款的收據，證明自己有出資支付房款，只是借名登記給 A；這部分後續如果 A 無法順利舉證，也有可能最後不動產無法請求返還，或被視為贈與，甚至必須循法律途徑解決，風險較高，因此一般不建議採取此法。

### ▶ 抵押權設定

房產登記在 A 名下，但抵押權設定給 B，讓 B 成為僅次於銀行的第二順位債權人，當 A 要處分產權時，B 同樣受償，不過一來 B 其實還是無法反對 B 處分不動產，二來這種方式要繳納房屋總價的千分之一的行政規費給地政事務所，成本較高。

## ■■ 綜整結論 合資買房這樣做最安心

看到這邊是否已經暈頭轉向？最後，樂屋網替大家簡單歸納統整一下，合資買房，採取共同登記的分別共有，標註各自持分比例，對雙方最有保障；若堅持房產只登記在一人名下，可採取預告登記來保障另一人的權益；若是夫妻關係，婚後採法定財產制、共同財產制，萬一將來離婚，才能獲得產權分配的權利。

資料來源：[法律百科](#)、各地方政府地政局