

情侶買屋最好共同登記

2017 年 08 月 26 日

【黃敬涵／綜合報導】情侶濃情蜜意時共同買房，自是十分甜蜜，但也別太被愛情沖昏頭，親兄弟都明算帳，情侶更要說清楚。專家建議，採共同登記對雙方都較有保障，且要保留各項花費紀錄，在糾紛發生時才能為自己主張權益，而貸款部分，主貸款人應以經濟能來較佳的一方擔任，可取得較好的貸款條件。



情侶買房按出資比例採共同登記，對雙方都較有保障。

房貸條件可能較差

買房到底要登記誰的名下？李佳芬地政士事務所地政士李佳芬表示，情侶在法律上實屬陌生人關係，並無任何保障，所以建議按出資比例共同登記，雙方都擁有產權較佳，較不易起糾紛，但房貸要同時考察雙方條件。

不僅如此，最好私下再簽訂私約，詳細記載彼此應付的款項，如稅負、房貸，甚至水電費、管理費等都要細分清楚由誰負責，並保留帳單、發票等證據，若日後情海生波，舉證才不會棘手，未來法院要分配產權亦有依據可循。

但常見為表現愛意，把房屋只登記在 1 人名下，信義地政士聯合事務所專案經理林以德指出，這種情況可能會被視為「贈與」行為，會被課贈與稅，多衍生一筆費用，或者變成「借名登記」的情形，基於借名登記契約是為借名者利益所立，據《民法》541 條，原則上借名者可以隨時請求返還。



買房支出要留存下來，如帳單、發票等，日後情海生波，就有證據為自己捍衛權益。

借名登記小心後悔

不過正業代書事務所地政士鄭文在補充，房屋「借名登記」後雖可以要求返還，但要小心登記者就是產權擁有者，有處分該財產的權力，若是背地裡將房屋售出給善良的第3方，是被允許且有效的行為，到時候後悔也來不及。

故「借名登記」時，鄭文在指出，民眾可以申請「預告登記」，將其所有權限制，必須要塗銷預告登記，也就是要經由對方同意後才能處理房屋，或者也可以做「抵押權設定」，雙方共同設定一筆金額，若違反條約，就要付出金額賠償，但該項設定須額外再繳納規費給地政事務所，為房屋總價千分之一，並不是筆小數目。

另外，房屋貸款亦是一大重點，林以德解析，建議以信用狀況、經濟能力較佳的人申請房貸，可以有較佳的房貸條件，而另一方可作為連帶保證人，共同承擔貸款責任。



銀行會視貸款人條件核發房貸，建議以經濟條件較佳的一方擔任主貸款人，能取得較好的貸款條件。

情侶購屋愛注意

項目 / 內容

★產權登記

◎「共同登記」

1.將房屋所有權登記在雙方名下，較能保障彼此權益，通常是產權持分各半，或可按出資比例持有產權

2.建議私下再簽訂私約，詳細記載應付款項，如稅負、房貸、水電費等由誰負責

◎只登記在一方名下

1.贈與稅：恐被視為贈與，課贈與稅

2.「借名登記」：由乙方辦理房貸，房屋卻登記在甲方名下，若乙方欲取得房屋所有權時，可提出繳款收據、合約舉證，隨時要求甲方返還

3.「預告登記」：不論甲乙雙方誰出資買房，若房屋登記甲方，建議乙方可在所有權登記時設定「預告登記」，未來若甲方要處分房屋，須經乙方同意

4.抵押權設定：雙方共同設定一筆金額，若違反條約，就要付金額賠償，需額外繳交房屋總價千分之一的規費

★銀行貸款

◎建議以信用狀況、經濟能力較佳為產權登記人，可獲取較好的貸款條件，另一方作為連帶保證人，共同承擔貸款責任

◎若房屋產權為共同登記，可申請共同貸款，但聯保貸款條件可能較普通
資料來源：《蘋果》採訪整理