

夫妻買房 婚前協議不可少

2017年10月07日

保留付款證明自保

【王鈞生／台中報導】伴侶相偕購屋，在濃情蜜意時是最甜蜜的負擔，但若雙方變怨偶時，如何分產往往錙銖必較。為了防患未然，專家建議，婚前可先確定財產分配協議，但不管何時購屋，出資人都應保留當初相關付款證明，若雙方感情生變，才能拿回應有權利。



夫妻共組家庭、買屋是自然不過的事，但若未來感情生變，不動產歸屬與登記時間點大有關係。

陳恒芳攝

夫妻購屋登記學問大，最直接的問題就是「房子該登記誰的名下」？尤其婚前婚後權利不同，舉例來說，婚前買屋若是登記其中一人名下，就屬於個人財產，因此若想避免與另一半財產共有，婚前可先行資產配置，婚後房產也不需要另一半同意就可處分。

聯名登記 換屋無優惠稅率

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰指出，婚前、婚後不少人會採聯名登記，男女雙方各自保留一份權狀、共同均分，好處是保障雙方權利，任一方不能隨意出售；壞處是未來換屋時另一半不能享有優惠稅率。

結婚後，財產分配就牽涉到現行的夫妻財產制，目前分為「分別財產制」、「共同財產制」、以及「法定財產制」3種，前2種都必須先透過書面契約簽字，再向法院登記。當夫妻採用分別財產制時，彼此財務完全獨立，就算婚後買屋也是各自擁有、各自負擔；共同財產制則是雙方財務、債務都得共同承擔，若丈夫欠債、妻子名下財產則有可能被拍賣。

若夫妻雙方未約定財產制，則一律適用「法定財產制」，各自保有所有權、管理與使用權，債務也各自負擔，不過一旦感情破滅離婚，財產較少的一方，有權要求均分雙方在婚姻期間所得的財物與房產，但其中不包含繼承及贈與而來的財產，如父母出資幫忙購屋等情況。



若有婚前購屋，房屋即為個人所有；而婚後共同買屋，不管登記為誰，一旦婚姻關係結束，雙方均可均分婚後財產。

財力懸殊 法院會照顧弱勢

蔡志雄律師事務所律師蔡志雄補充，另一種普遍情況為婚前個人買房、婚後夫妻共同還貸，通常會把這種房產產權判給登記方，但夫妻共同支付的貸款及房屋增值部分應由雙方平分。他也強調，不管哪種制度，若夫妻財產懸殊，法院會酌情判予資產較多的一方負擔弱勢者可生活之費用。

另外，蔡志雄提醒，《民法》1030之1條規定，法定財產制消滅時是包括過世、離婚以及主動改變夫妻財產制，當其中1種狀況發生時，配偶就可行使剩餘財產請求權。

夫妻買房情境種類

資料來源：《蘋果》採訪整理

時機點	出資情況	財產分配說明
婚前買房	婚前全資購屋	視為個人財產，另一半無法共有
	婚後共同還貸款貸	產權屬於登記方，但房屋的財產增值由雙方平分
婚後買房	共同出資	屬於夫妻共同財產，採「共同登記」將房屋所有權登記在雙方名下，較能保障彼此權益
父母購屋	一方父母出資	屬於親屬間的贈與行為，為夫妻一方的個人財產，也不屬於剩餘財產分配請求範圍
	雙方父母共同出資	雙方共同財產

蘋果日報

【專家意見】離婚前 5 年 都屬請求範圍

法定財產制消失後，夫妻任一方均可請求剩餘財產分配請求權，不過這是具有時效性的，依照民法第 1030 條規定，已知的財產差額必須在 2 年內行使、不知的須在 5 年內行使權利。另外有部分配偶會提早在離婚前處置資產避免財產分配，但現今制度會自離婚起追溯前 5 年都是請求範圍。