

# 婚房产权:有我的一半,也有你的一半?

结婚,人生大喜事,为结婚而买房,乃人生苦与乐杂陈的又一大事,于是,即将在同一屋檐下生活的小两口,围绕这两大喜事又开始了人生的又一段旅程,这段旅程能相伴走多远,同处一室的期限能否是天长地久,未知的事情太多太多,由此引发的婚房产权归属问题也成为一现实问题。

婚前购买住宅,产权证如何署名?共同还贷并取得房产证书,离婚房屋应归谁所有?这些问题困扰着不少年轻夫妇。由此,我们邀请到了山东豪才律师事务所律师为大家支招,分析解决有关问题。



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目,如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以打电话告诉记者,我们会尽最大努力为您分忧,替您解难。楼事无大小,记者帮您办。  
电话:0531-85196379  
85196382



## 收房重点对照售房合同约定条件

### ◆读者求助

刘女士:我新近购买了一套商品房,现在面临房屋验收,听说验收环节经常会出问题。我是第一次购房,希望了解房屋验收方面的法律知识和应当注意的问题。

### ◆专家解答

根据相关法律规定,开发商应当在交付日的7日前书面通知买受人办理交付手续的时间、地点及买受人应当携带的证件、文件。交付时,房地产开发企业应当向买受人出具下列法律文件:1、商品房规划验收批准文件和建筑工程竣工验收备案表;2、有资质的房产测绘机构出具的商品房面积实测技术报告书;3、住宅质量保证书和住宅使用说明书;4、预售合同约定的其他交付条件。开发商不出示上述法律文件的,买受人有权拒绝收房。

在开发商交付了相应的法律文件后,还要进一步审查交付期限是否超期,房屋质量是否存在问题,房屋面积是否缩水、规划设计和户型结构是否与原先承诺一致、小区基础设施、配套设施是否兑现等一系列法律问题,重点应当对照双方签订的商品房买卖合同中约定的质量标准 and 交付条件。

在验收房屋质量时,除了要验收房屋的主体结构、户型朝向、装饰设备等项目外,还要对照房屋的通风、采光、空气质量是否符合合同约定,如果没有约定就要看是否符合法定标准,在必要的情况下可以委托专业鉴定机构进行检测。如果在验收过程中发现了问题,买受人应当如实进行记录并与开发商共同确认,以便作为修复整改的依据。

帮办记者 陈晓翠

上期回音:读者李先生给记者帮办打来电话,想以个人名义申请重新测绘房屋面积,但相关部门一直未受理,故打来电话求助。帮办记者咨询了房管局具体有关事宜,把程序、费用等问题向李先生做了一一讲解,如今李先生问题已经得到了及时解决。

### 先“小人”,后夫妻

近期,小王准备购买一套住宅作为婚后的爱巢,房屋总价款60万元,小王父母资助10万元,小王男友父母资助10万元,小王及男友各出5万元,其余30万元房款由小王及男友办理按揭,婚后共同偿还。可是小王为了防止以后感情破裂分割房产时发生纠纷,对产权证如何署名的问题有不少的疑虑。

律师解答:面对现今的高房价,大多新婚夫妻因工作时间短,积蓄不多,无力自行支付全部房款。双方父母资助一部分,小两口婚后按揭偿还一部分是普遍现象。这种情况下,房产证署名存在以下两种方式:

1、仅署男方或女方的名字。房屋权属是以房屋登记部门登记材料作为行使所有权、处分权等权利的依据。在这种情况下,未记

载方如不能证明共同出资购房的事实,房屋产权证书上记载的所有权人取得房屋所有权,房屋会被认定为婚前财产,不会因婚姻关系的产生、存续转化为夫妻共同财产。为证明双方共同出资的事实,新婚夫妻可对出资情况进行婚前财产公证或律师见证,但多数情况下会引起对方误解。履行公证或见证手续的,在现实生活中较少。

2、双方署名。根据我国现行法律,房屋可以按份共有,并可约定份额比例。双方可以提前协议约定共有份额,待办理产权证时进行析产,日后如发生纠纷可要求按照约定比例分割。

律师建议小王采取第二种方式进行产权登记。

### 共同还贷,

### 不一定是共同财产

小刘的丈夫婚前支付首付购

买房屋一套,婚后二人共同还贷并取得房屋产权证书,产权证书上记载房屋所有人为小刘的丈夫。现二人感情破裂离婚,因财产分割发生纠纷。小刘问房屋是否属于夫妻共同财产,能否要求对房屋进行分割?

律师解答:房屋不属于夫妻共同财产,小刘不能要求对房屋进行分割。婚前一方订立商品房买卖合同,支付首付款,并办理按揭手续后,银行已将全部剩余房款支付给开发企业,购房方付款义务已经完成,婚后由夫妻共同偿还的款项,其性质是偿还银行的债务。房屋应属婚前个人财产,在离婚时不能作为共同财产进行分割。婚后夫妻双方共同偿还银行贷款的部分,可以理解为是用婚后夫妻共有的财产偿还了一方的婚前个人债务。小刘可以要求对方将夫妻共同偿还的银行贷款的一部分予以返还。

(楼市记者 田园)

齐鲁楼市

创刊12周年,回馈读者,公益巨献!

百万大团购

加入【齐鲁晚报置业会】独享购房特惠

在齐鲁楼市创刊12周年之际,诚邀多家省城知名品质楼盘,以购房让利的形式真情回馈广大读者

名士豪庭

●活动时间:2010年8月18日至9月19日  
●优惠房源:活动期间推出部分特惠房源  
●优惠方式:团购活动期间购房可享受名士会双倍积分;按时签约赠送价值4999元教育基金  
●活动期限:每个周日8:30—17:00为指定团购活动客户接待日

鲁能·领秀城

●优惠时间:限量优惠40套房源,倾情回馈齐鲁晚报置业会会员,优惠期限截止9月30日。  
●优惠房源:鲁能领秀城中央公园96m<sup>2</sup>两房+140m<sup>2</sup>三房。  
●优惠内容:一次性付款98折,按揭贷款99折,齐鲁晚报置业会会员额外再享99折。

阳光100四期

●时间:2010年8月23日--2010年9月22日。  
●房源:T3的A户型(140.72平米)T1的B户型(88.29平米)  
●折扣:A户型98折优惠、B户型98.5折优惠。

中海·紫御东郡

团购会员独享9折特价

面积	套数	销售均价	一口价优惠	折扣
148平米	5套	8000元/平米	7200元/平米	9折

主办:齐鲁晚报《齐鲁楼市》 协办:大众网 特邀团购楼盘:鲁能·领秀城 紫御东郡 名士豪庭 阳光100 绿城 绿城·玫瑰园 绿城·百合园 绿城·桂花城 阳光100

电话报名:96706 85196176或网络报名: <http://house.dzwww.com/zt/tuanf/>

最具影响力媒体立体造势 不设门槛集结百万购房者 覆盖省城热销高品质楼盘 拒绝暴涨共筑购房统一战线