

房产登记在未成年子女名下 离婚时如何分割?



本报记者 汪盼宏

张爱玲说,于千万人之中遇见你所要遇见的人,于千万年之中,时间的无涯的荒野里,没有早一步,也没有晚一步,刚巧赶上了,没有别的话可说,惟有轻轻地问一声:“噢,原来你也在这里?”两个人从相识相知到相恋,最后步入婚姻的殿堂,是许多恋人梦寐以求的场景。可待到激情过了,面对柴米油盐的平淡,面对人生观、价值观的差异,分道扬镳的亦不在少数。于是,当初的海枯石烂便成了面红耳赤,为分得财产的多寡而胶着、为孩子的抚养权而纠缠。据了解,2016年度仅杭州市范围内网上公开可查询的涉及财产分割的离婚纠纷中,一审判决的有158份,其中涉及房产分割的有137份。

现实中,不少父母出于种种考虑,将房产直接登记在未成年子女名下,或者在房产登记时加上未成年子女的名字。那么,当夫妻离婚时,与未成年子女相关的房产该如何分割呢?上周五,由浙江法制报微信公众号(zjfzbs)主办的“法治微沙龙”上,北京盈科(杭州)律师事务所律师李明剑为大家答疑解惑。



本期主讲人:李明剑律师

如果您还想了解更多法律知识,可以关注本报微信公众号,我们会定期推送大家关心的话题。如果您有想听的课程,也可在关注本报微信公众号后发微信给我们,我们将从中选择话题,邀请专家来为大家上课。



房产证上加了未成年子女的名字

如果父母买了房,房产证上加了未成年子女的名字,这到了离婚时该如何分割?对此,李明剑律师给我们讲了一个案例。

胡某和邱某本是夫妻,于1996年1月生育一子邱小。这家人于2003年12月16日取得上海市中山西路某房屋产权,产权人登记为一家三口共同共有。2009年5月,胡某和邱某经法院调解离婚,儿子邱小随胡某生活。同年,胡某、邱小起诉至法院,要求分割该房产,当时,胡某已经携子搬离公争房屋。

本案中,双方争执的焦点就在于:未成年儿子邱小是否应该分得三分之一的房屋份额。

原告胡某、邱小认为,由于房产为3人共有,而未在离婚诉讼中处理,现两原告诉至法院,应按原、被告每人三分之一分割讼争房产,房产归两原告所有,由两原告给付被告房屋折价款。而被告邱某认为,讼争房产的购买款是由被告原先自住的一套住房出卖所得31万元以及银行按揭贷款55万元支付的,被告每月还贷4000元;购买房屋时,邱小年纪还小,没有经济收入也没有支付能力,因此邱小不应分得三分之一房屋份额;而且,邱某和邱小的父子关系不因夫妻离婚而解除,因此被告愿意保留邱小在房屋中的份额,若邱小愿意可以随时回来住。

上海市徐汇区法院审理后认为,房产购买于胡某、邱某婚姻关系存续期间,产权登记在原、被告三人名下,未明确具体份额,故应认定为原、被告三人共同共有;鉴于邱小当时年幼,未实际出资,也不承担还贷义务,在处理房产权利时法院根据具体情况酌情调整邱小所得比例;邱某与胡某虽然离婚,但邱小仍是双方子女,父母的离异并不能改变子女与父母的亲情。据此,法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百三十条、《中华人民共和国婚姻法》第十七条之规定,判决本案讼争房屋中属于



胡某的份额归邱某所有,邱某补偿胡某房屋价值的35%,邱小的份额保留在讼争房屋中。

针对此案,李明剑律师介绍,从司法操作实践来看,一般法院会鉴于未成年子女未出资也不承担还贷义务这一事实,在处理房产权利时适当调整子女所得的比例。本案中,法院考虑到邱小可以在父母任何一方处居住生活以及被告的实际给付、偿还能力等因素,且被告邱某念及父子亲情,要求仍然保留其子邱小在房产中的份额也在情理之中,因此才会有如此判决。

这里涉及到一个房产中子女份额如何处理的问题,李明剑律师进一步提出,从法院的审判习惯来看,无论子女是否随取得房屋产权一方共同生活,其份额一般都保留在房屋中,对此她也持赞同意见。“从共

有角度来讲,父母婚姻关系解体,因此共有的基础不存在,在离婚诉讼中需要对房产进行分割,但是父母与子女的亲子关系却依旧存在,因此双方仍然存在共有基础,不需要在离婚诉讼中将子女的份额从房屋中析出。”李明剑律师说,“从监护角度出发,父母对子女的监护关系,不因婚姻关系解体或者一方不与子女共同居住而丧失,双方均享有对子女的监护权。若析出子女的财产无论交由何方监管都存在风险,因此将子女的份额保留在房屋内是最为妥当的。”

当然,李明剑律师也指出,法律并没有规定子女的财产不能析出,因而在某些特殊的情况下,法院也可以根据案件的实际状况判决得房的父母一方给付子女房屋折价款。

房产登记在未成年子女一人名下

还有一些家庭考虑到种种因素,将房产直接登记在未成年子女一人名下,这种情况下,父母一旦离婚,这份房产便很可能成为双方矛盾的焦点。

李明剑律师又给大家讲了一个案例。

原、被告周某和陆某于1995年2月登记结婚,2000年7月生育一子周小。近年来,夫妻双方因故产生矛盾,之后分居。分

居期间,儿子随被告陆某生活。夫妻俩曾于2005年4月购买了一套上海黄河路的房屋,登记在夫妻二人名下。2007年2月,黄河路房屋权利人由原、被告变更为双方所生之子周小。夫妻离婚后,该房屋由陆某及周小居住。

在此案中,原告周某认为,该房产虽登记在双方之子名下,但仍应作为夫妻共同

财产进行分割。他说,当初将房屋变更到儿子名下,主要是考虑到夫妻双方都是经商的,为了规避商业风险而为之,并非原、被告赠与,故应将该房屋作为夫妻共同财产进行分割。

而被告陆某却认为,该房屋并非是夫妻双方直接购买登记在子女名下的,而是夫妻双方购买后,基于为子女购置房产打好基础的意愿,将房屋赠送给子女。她说,原告所称是为了规避风险,但没有证据加以证明,故该房屋应作为子女的个人财产。

法院在审理过程中组织调解。最后,原告周某向法院提交申请,暂不主张该房屋的分割。法院尊重当事人意见,依法予以批准。

对于房屋产权只登记为未成年子女一人的情况,李明剑律师介绍,我国法律并没有明确规定,各地法院在实践中也遵循不同的法律依据。但在她看来,夫妻离婚时不能简单地完全按照登记情况将房屋认定为未成年子女的财产,如果真实意思确实是将购买房屋赠与未成年子女,离婚时应将该房产认定为未成年子女的财产,由直接抚养未成年子女的一方暂时管理;如果真实意思表示并不是将房屋赠与未成年子女,那么离婚时将该房屋作为夫妻共同财产处理比较适宜。

