



# 從夫妻共買房屋

## 淺談 夫妻剩餘財產分配之方式

文·圖／周依潔

**結**婚後買個房子，擁有一個「家」，是很多夫妻的願望。然現在雙薪家庭居多，買房時只由其中一方全額出資的情況並不常見，大多會共同負擔，但有依照夫妻各自的出資比例、登記房屋為共有的情況也少見，因為登記誰的名字，可能會影響貸款的利率條件，或涉及「一生一次」自用住宅用地優惠稅率的適用，抑或是婚前曾做過的承諾與婚後想給在家照顧小孩的一方保障等。唯不論原因為何，只要房屋只登記在夫或妻其中一人名下，對於另一個出錢的人就會有風險，感情好的時候或許沒問題，但感情不好甚至要離婚時，房屋該如何分配？就會是問題。

### 房屋所有權人可以享有自行管理、使用、收益及處分之權利

首先，夫妻若沒有特別約定採用哪一種財產制，依法是採用「法定財產制」，而依照民法第1017條第1項：「夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有。不能證明為婚前或婚後財產者，推定為婚後財產；不能證明為夫或妻所有之財產，推定為夫妻共有。」及第1018條：「夫或妻各自管理、使用、收益及處分其財產。」之規定，在法定財產制下，夫妻擁有各自財產的「所有權」，只有在無法證明是誰的財產情況下，才歸為夫妻共有。也就是說，當夫妻共同買房並決定只登記為一人所有，如在先生名下，除非兩人有特別的約定（最好是有白紙黑字的契約證明），否則在法律上，房屋就是登記名義人的財產，可自主出售、出租，或以房屋為擔保借款，不必經過另一半同意。

可是太太有出錢啊！或者有些太太不是直接出買房的價金或貸款，而是多付了其他家用或小孩的扶養費，那太太的權利該如何保障呢？因為夫妻間特別會有這種對於另一半的財產有貢獻，又不常白紙黑字寫清楚彼此權利義務的情況，所以，就有了「夫妻剩餘財產分配請求權」這樣的規定，以求公平地分配夫妻在婚姻中所取得的財產。

### 夫妻剩餘財產怎麼分配？

依照民法第1030條之1第1項規定：「法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：一、因繼承或其他無償取得之財產。二、慰撫金。」在請求分配夫妻剩餘財產時有幾個重點：



一、分配的是「現存」的財產：也就是在法定財產制關係消滅時（多數是離婚時）還在夫或妻名下的財產。所以，如果房屋已經被對方私自出售，就只能分配賣得的價金，而且，一樣也是存在的部分，對方把錢花掉了也沒有辦法。但如果可以證明對方是為了減少另一方請求夫妻剩餘財產而惡意地處分或隱匿，還是可以追加脫產的金額來分配。

擁有一間自己的房子，應是大多數人結婚成家的要件之一。

二、分配的是「婚後」財產：「婚前」就取得的財產，原則上是不列入夫或妻之財產中分配。

三、分配的是「有償」取得的財產：因為繼承、他人無償贈與，或是如發生車禍所獲得的慰撫金等，因為不會有另一半的協力，可以不用列入分配。

四、分配的是扣除「債務」後的淨值：購買房屋時有貸款，在分配時還未清償的貸款餘額，是可以被扣除的。

五、分配的是財產的「價值」，而不是一個個的「財產」：以房屋為例，是以離婚時（裁判離婚時會以起訴日為準）房屋的市價做金錢分配，不是分配房屋所有權。

六、分配的是兩人的「差額」：如果夫妻兩人都有錢，可能根本沒有什麼好分配了，有些人會以為可以分對方財產的「一半」，這說法並不精確，只能就差額來均分。

舉例來說，夫妻在婚後共同購買價金3000萬元的房屋，頭期款1000萬元，夫妻各出資500萬元，因先生收入較高，貸款條件較好，所以登記在先生名下，並由先生貸款2000萬元。離婚時，先生名下就只有這一間房屋，仍餘有1000萬元之貸款未清償，而房價上漲至3500萬元，則先生的婚後財產為3500萬-1000萬=2500萬；太太另有存款500萬元，夫妻剩餘財產之差額就是2500萬-500萬=2000萬，在沒有特別顯失公平的情況下，太太可以向先生請求分配差額的一半，也就是1000萬元。但太太無法主張房屋是一起買的，進而要求先生直接過戶房屋的一半持分給她。

舉例來說，夫妻在婚後共同購買價金3000萬元的房屋，頭期款1000萬元，夫妻各出資500萬元，因先生收入較高，貸款條件較好，所以登記在先生名下，並由先生貸款2000萬元。離婚時，先生名下就只有這一間房屋，仍餘有1000萬元之貸款未清償，而房價上漲至3500萬元，則先生的婚後財產為3500萬-1000萬=2500萬；太太另有存款500萬元，夫妻剩餘財產之差額就是2500萬-500萬=2000萬，在沒有特別顯失公平的情況下，太太可以向先生請求分配差額的一半，也就是1000萬元。但太太無法主張房屋是一起買的，進而要求先生直接過戶房屋的一半持分給她。

## 婚前共同購買房屋，建議共同登記或簽訂契約

如果房屋是在結婚前買的，這時「房屋」本身就不會列入先生的財產中，太太無法以分配夫妻剩餘財產之方式請求，不過當時太太或因情侶關係或準備結婚，而有共同支付頭期款和後續的貸款，法院會依照當時的事實背景、雙方所提證據，去審查太太出資的原因，是愛先生而給他的贈與？借先生的錢？還是夫妻間有合夥或合資的關係？或只是太太的產權借名登記在先



生名下。被法院認定為贈與是對太太最不利的結果。所以，在準備結婚時就買房，建議最好登記兩個人共有的名義，一定要登記在一人名下，也要約定清楚所有權歸屬，且一定要以書面約定，未來才有保障。

針對對方的婚前房屋，可以請求分配婚後償還貸款的金額，或請求償還自己代繳貸款的金額。雖然婚前買房，房屋本身會被認定是先生的婚前財產，但因辦理貸款，所以在「婚後」償還貸款的錢，還是有機會請求的：

### 第一種情況：先生以婚後財產清償婚前貸款

房屋是婚前購買，貸款一般也會是婚前所申辦，屬於先生的婚前債務，因先生在結婚後，以婚後的收入去清償貸款，婚後收入減少，影響到太太可以請求分配夫妻剩餘財產的數額。依民法第1030條之2第1項就規定：「夫或妻之一方以其婚後財產清償其婚前所負債務，或以其婚前財產清償婚姻關係存續中所負債務，除已補償者外，於法定財產制關係消滅時，應分別納入現存之婚後財產或婚姻關係存續中所負債務計算。」以上述的例子來說，先生在婚後如果償還了1000萬元的貸款，這1000萬元就會被列入他的婚後財產，讓太太可以分配。

### 第二種情況：太太在婚後幫忙清償先生名下的貸款

夫妻婚後共同生活時，太太也可能幫忙清償先生名下的貸款，則依照民法第1023條：「夫妻之一方以自己財產清償他方之債務時，雖於婚姻關係存續中，亦得請求償還。」之規定，此時太太針對她用自己的錢去償還先生名下貸款的金額，不管是在婚姻中或離婚時，都可以請求償還。<sup>64</sup>（本專欄策畫／法律學系楊岳平教授）



夫妻在財產的管理模式透露著對彼此的信任與否。



### 周依潔小檔案

現任：恩典法律事務所主任律師

學歷：臺灣大學法律系學士

經歷：現代婦女基金會法律諮詢律師、中廣百人遺囑活動見證律師

著作：《輕鬆寫遺囑 繼承無煩惱》、《聰明結婚 聰明離婚》