

婚内赠与房产 应尽快办理登记

在《婚姻家庭编司法解释（二）》出台之前，男女双方在婚前或者婚姻关系存续期间，约定将一方所有的房产给予另一方或者为另一方“加名”的情况在法律上都被视为普通赠与。如果房产尚未办理过户登记，给予方享有任意撤销权。

因为《民法典》明确：赠与的财产依法需要办理登记或者其他手续的，应当办理有关手续。

赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。

根据上述规定，赠与的一方可以随时反悔，显然损害了另一方的信赖利益。

《婚姻家庭编司法解释（二）》第五条第一款正是解决了这一问题。

该条规定：婚前或者婚姻关系存续期间，当事人约定将一方所有的房屋转移登记至另一方或者双方名下，离婚诉讼时房屋所有权尚未转移登记，双方对房屋归属或者分割有争议且协商不成的，人民法院可以根据当事人诉讼请求，结合给予目的，综合考虑婚姻关系存续时间、共同生活及孕育共同子女情况、离婚过错、对家庭的贡献大小以及离婚时房屋市场价格等因素，判决房屋归其中一方所有，并确定是否由获得房屋一方对另一方予以补偿以及补偿的具体数额。

这一新规否定了房产赠与方的任意撤销权，强调婚内约定具有法律约束力。在房产赠与未过户的情况下，应当由法院根据具体案情作出判断。

具体来说，就是在综合考虑婚姻存续时间、共同生活情况、孕育共同子女情况、有无过错等诸多因素基础上，由法院判决房产归属，以及是否需要对方进行合理补偿。

尽管有了这一新的规定，但在婚姻中赠与房产时，最稳妥的做法仍是及时办理产权变更手续。

如果一方承诺“加名”或赠与房产，建议务必保留书面证据，并尽快完成相关登记。即使有特殊情况无法马上办理登记，也应当办理相应的公证，以确保受赠方的权益。



资料图片

丈夫为了补偿妻子的付出，提出将婚前购买的房产赠与妻子一半份额。以为就此有了保障的妻子，在丈夫提出离婚后才得知，房产赠与如果没有办理相应的登记，赠与方可以撤销赠与。
幸好，《民法典婚姻家庭编司法解释（二）》的实施让她看到了希望……

□ 上海家与家律师事务所 李凝未 周逸伦

为补偿妻子 丈夫赠房送车

2020 年，刘阳与程欣通过网络相识进而相恋，短短半年便步入了婚姻的殿堂。随着程欣生下一个可爱的女儿，一家三口的生活本应其乐融融。

刘阳家庭条件优渥，在婚前就有两套房产和一间商铺，还自诩在金融圈“有人脉”。

结婚后不久，刘阳劝说程欣将一半的工资交由他来打理：“存着也是存着，不如让我帮你理财，钱生钱嘛！”由于相信丈夫，并且认为夫妻共同经营小家不应过多计较金钱，程欣便照做了。

忙于投资理财之后，刘阳越来越少回家，常常三五天不见人影。程欣心中虽有万分不安，但为了女儿的成长，她只得一边辛苦工作，一边负担家庭的日常开销和全部家务。

这样的生活渐渐让程欣无法忍受，在多次争吵过后，刘阳主动提出给与“补偿”。他对程欣承诺，将他婚前房产和商铺的一半份额给程欣，在房产证上添上程欣的名字，再为程欣买一辆她心仪已久的新车。

程欣对刘阳的口头承诺放心不下，找律师草拟了一份协议，写明：“位于某某路某某号的房屋，登记在刘阳名下的份额系刘阳的婚前财产，现双方约定，该部分财产的 50% 归程欣所有，属于程欣的个人财产。”

程欣把协议拿给刘阳，看着他当场签下自己的名字。几天后，一辆新车也停在了小区里。程欣这下觉得心里的一块石头落了地。

消失再出现 竟然提出离婚

然而，刘阳做了这些之后仿佛不再感到对妻子有所亏欠，又连续几周不见人影。

2024 年 8 月，刘阳忽然彻底“消失”了几个月，如同人间蒸发了一般，手机也始终处于关机状态。

待刘阳再次出现时，开口的第一件事便是向程欣提出离婚。

此时的程欣对刘阳也已经彻底寒了心，她只希望为自己和女儿多争取一点应得的财产。程欣拿出当年签署过的那份婚内协议，要求分割刘阳婚前房产中属于自己的一半份额：“你承诺给我房产和商铺的一半，还有那辆车，这是你说过去要补偿我的！”

但刘阳却翻脸不认账，还理直气壮地说：“法律规定赠房要过户才算数，房子没有过户，还是我的财产！”意识到自己处于被动境地，程欣无奈只能找到我们寻求帮助。

在听完程欣的陈述后，我们告诉她：这正是离婚财产纠纷中很常见的

承诺房产加名 实际并未过户 依据新司法解释 终获300万补偿



资料图片

争议情形，依据法律规定和司法实践，这种发生在夫妻之间的房产赠与在法律上被视为普通赠与。这就意味着，如果房产没有办理过户登记，赠与一方享有任意撤销权。

刘阳的两套房产和商铺在婚前就已购入，属于其个人财产，即便协议约定赠与，只要没办理过户登记，程欣就不能主张权利。

听完我们的话，程欣如遭五雷轰顶一般，只觉多年的辛苦付出都成了一场空。

新规定实施 对方作出让步

在程欣认为自己被逼入绝境的情况下，我们安慰她不要灰心。因为双方毕竟签署过协议，并且车辆虽然未登记在程欣名下，但是在婚后购入的，属于夫妻共同财产，而男方商铺在婚后的租金收入也属于共同财产，可以以这些财产情况作为切入点，尽可能促成调解。

2025 年 1 月 15 日，《民法典婚姻家庭编司法解释（二）》发布，其中对于这种婚内约定一方将房屋转移登记至另一方或者双方名下，但未办过户登记的情形作出了解释：婚前或者婚姻关系存续期间，当事人约定将一方所有的房屋转移登记至另一方或者双方名下，

离婚诉讼时房屋所有权尚未转移登记，双方对房屋归属或者分割有争议且协商不成的，人民法院可以根据当事人诉讼请求，结合给予目的，综合考虑婚姻关系存续时间、共同生活及孕育共同子女情况、离婚过错、对家庭的贡献大小以及离婚时房屋市场价格等因素，判决房屋归其中一方所有，并确定是否由获得房屋一方对另一方予以补偿以及补偿的具体数额。

这一司法解释为程欣带来了逆转的机会，即使房屋没有过户到程欣名下，程欣也可以主张房产归属或合理补偿，并由法院综合各种因素判决。

新规在 2 月 1 日实施后，此前一直拒绝调解的刘阳突然松了口，主动联系程欣一方要求调解，并主动提出房产部分愿意补偿 100 万元。显然，这与程欣希望分得至少 200 万元折价款还有差距。为此，我们梳理了多年家庭支出记录和相关缴费凭证、孩子教育医疗费用等材料，向法官呈现了程欣在婚姻中承担了大部分家庭责任的情况。同时，结合新规，请求法院认可协议的有效性，以此为基础进行审理。

最终，法官认定双方婚内协议有效，并以此为基础推进调解。经过数轮谈判，双方终于达成一致，房产赠与部分由刘阳支付 300 万元的折价补偿。

（文中人物均为化名）