

学校编码：10384

分类号\_\_\_\_密级\_\_\_\_

学号：K1308033

UDC\_\_\_\_

廈門大學

硕士学位论文

非婚同居房产归属问题研究

The Study on the Problem of House  
Property Ownership of Unmarried Cohabitation

陈艳妮

指导教师姓名：黄健雄 教授

专业名称：民商法学

论文提交日期：2016年10月

论文答辩时间：2016年10月

学位授予日期：2016年10月

答辩委员会主席：

评阅人：

2016年10月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

( ) 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

( ) 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

## 内容摘要

近年来，非婚同居的现象逐渐被大众所接受和认可，已成为我国家庭生活中的重要法律关系。然而，非婚同居所引发的社会问题、道德问题也与日俱增，特别是房产方面的纠纷，已经越来越受到社会大众的关注。长久以来，我国法律在非婚同居财产关系方面存在局限性和滞后性，由此引发的非婚同居关系中房产归属的认定问题尤为突出。因此，本文试图通过对国内外的法律法规制度进行比较、研究，并对司法实践中发生的同居析产案例进行剖析，从中归纳出非婚同居相关概念，从而进一步探究非婚同居财产关系的定义、范围和类型，寻求解决非婚同居关系中认定房产归属问题的可行途径，以期更好的保障当事人利益。

本文由四个章节构成。

第一章是非婚同居房产分割案例及分析。对五个近年来法院的同居关系析产纠纷案例的分析，归纳和整理出在处理非婚同居关系中房产归属问题时，必须予以考虑的因素。

第二章是我国非婚同居关系中房产归属的现状。从非婚同居概述和财产关系的概述两个方面入手，介绍我国非婚同居房产纠纷的主要形式以及我国在处理相关问题时主要适用的法律法规，并指出法律规制的不足之处。

第三章是非婚同居房产归属的比较法观察。列举两大法系代表性国家在处理非婚同居房产纠纷时的主要做法，找出可以移植到我国的先进立法经验，加以分析和借鉴。

第四章是完善非婚同居房产归属法律制度的思考。介绍认定非婚同居房产归属的基本原则，并探索在司法实践中认定非婚同居房产归属的可能方法。

**关键词：**非婚同居；房产；所有权

## ABSTRACT

In recent years, the phenomenon of unmarried cohabitation is gradually recognized and accepted by the public, has become an important legal relationship in our country in family life. However, the social problems caused by unmarried cohabitation, moral problems also grow with each passing day, especially house property disputes, has been more and more attention by the public. For a long time, the law of our country in the cohabitation of property relations has limitations and lag, cognizance of the house property attributable cohabitation resulting in outstanding. Therefore, this paper tries to compare and study at home and abroad through the system of laws and regulations, and the judicial practice of cohabitation analysis of production case analysis, summarizes the related concepts from unmarried cohabitation, so as to further explore the relationship between the premarital cohabitation of the property definition, scope and type, seeking to solve the problem that the feasible way of house property ownership unmarried cohabitation, in order to better protect the interests of the parties.

This paper consists of four chapters.

The first chapter is the division of unmarried cohabitation house property cases and analysis. Analysis of the five courts in recent years of cohabitation dispute case, summed up and sorted out in the treatment of unmarried cohabitation in house property ownership issues, and some factors must be considered.

The second chapter is the present situation of house property ownership of unmarried cohabitation in our country. From the two aspects of an overview of unmarried cohabitation and property relations of the unmarried cohabitation related basic concepts. The main form of house property disputes in our country during the unmarried cohabitation and our country is mainly used in the treatment of related problems of the laws and regulations, and points out

the deficiency of legal regulation.

The third chapter is comparative observation on unmarried cohabitation legislation of house property ownership. Lists the main practices in the treatment of unmarried cohabitation property dispute of two countries, find out can be transplanted into China's advanced legislative experience, to analysis and reference it.

The fourth chapter is about perfecting the legal system of unmarried cohabitation house property ownership. The basic principle that unmarried cohabitation ownership of the house property, and to explore the possible method of unmarried cohabitation the ownership of the house property identified in judicial practice.

**Key words:** unmarried cohabitation; house property; ownership.

# 目 录

引言.....	1
<b>第一章 非婚同居房产分割案例及分析.....</b>	<b>2</b>
<b>第一节 非婚同居房产分割案例探析.....</b>	<b>2</b>
一、赵某诉孙某同居析产纠纷案例.....	2
二、王丽诉张伟同居析产纠纷案例.....	2
三、张某泉诉李某同居析产纠纷案例.....	3
四、邵某诉范某同居析产纠纷案例.....	4
五、曾某诉肖某同居析产纠纷案例.....	4
<b>第二节 影响非婚同居房产归属认定的相关因素.....</b>	<b>5</b>
一、同居关系的确认.....	5
二、房产性质的认定.....	5
三、出资情况的证明.....	6
四、法律关系的处理.....	6
五、产权登记的情况.....	6
<b>第二章 我国非婚同居关系中房产归属的现状.....</b>	<b>7</b>
<b>第一节 非婚同居及财产关系简介.....</b>	<b>7</b>
一、非婚同居的概述.....	7
二、非婚同居财产关系的概述.....	10
<b>第二节 非婚同居房产纠纷的主要形式及认定原则.....</b>	<b>11</b>
一、非婚同居房产纠纷的主要表现形式.....	11
二、认定非婚同居财产关系的几种观点.....	12
<b>第三节 非婚同居财产关系相关法律法规及不足.....</b>	<b>14</b>
一、非婚同居及财产关系相关法律法规.....	14
二、非婚同居财产处理方面的不足.....	16

<b>第三章 非婚同居房产归属的比较法观察 .....</b>	<b>19</b>
<b>第一节 两大法系关于非婚同居房产归属的立法现状 .....</b>	<b>19</b>
一、英美法系国家关于非婚同居房产归属的立法现状 .....	19
二、大陆法系国家关于非婚同居房产归属的立法现状 .....	25
<b>第二节 国外非婚同居房产归属法律制度的分析与借鉴 .....</b>	<b>27</b>
<b>第四章 完善非婚同居房产归属法律制度的思考 .....</b>	<b>29</b>
<b>第一节 认定非婚同居房产归属的基本原则 .....</b>	<b>29</b>
一、区别对待原则 .....	29
二、意思自治原则 .....	29
三、公平补偿原则 .....	30
<b>第二节 认定非婚同居房产归属的可能方式 .....</b>	<b>30</b>
一、约定优先原则 .....	30
二、非婚同居期间由一方出资购买的房产归属认定 .....	31
三、非婚同居双方共同出资购买房产，或者双方的出资情况尚不明确时房产归属认定 .....	34
四、非婚同居一方或一方父母出资购买房产，房产的所有人是同居双方当事人、对方或对方父母时房产归属认定 .....	35
<b>结语 .....</b>	<b>36</b>
<b>参考文献 .....</b>	<b>37</b>

# CONTENTS

<b>Introduction.....</b>	<b>1</b>
<b>Chapter 1The division of unmarried cohabitation house property casesand analysis.....</b>	<b>2</b>
<b>Subchapter 1Analysis of the cases.....</b>	<b>2</b>
Section 1The case of Mr.Zhao v Miss Sun .....	2
Section 2 The case of Wangli v Zhangwei .....	2
Section 3 The case of Miss Zhang v Mr.Li .....	3
Section 4 The case of Mr.Shao v Miss Fan.....	4
Section 5 The case of Mr.Zeng v Miss Xiao .....	4
<b>Subchapter 2 The factors affecting of the unmarried cohabitation house property ownership .....</b>	<b>5</b>
Section 1 The confirmation of the unmarried cohabitation.....	5
Section 2 The identification of the house propertynature.....	5
Section 3 The proof of capital contribution .....	6
Section 4 The solutionof legal relations.....	6
Section 5 The registration of property rights.....	6
<b>Chapter 2 The present situation in our country .....</b>	<b>7</b>
<b>Subchapter 1 The introduction of unmarried cohabitation and property relationship.....</b>	<b>7</b>
Section 1 The summary of unmarried cohabitation.....	7
Section 2 The summary of unmarried cohabitation property relationship.....	10
<b>Subchapter 2 The main form of unmarried cohabitation disputes and the principle of identification.....</b>	<b>11</b>
Section 1The main form of unmarried cohabitation disputes.....	11
Section 2 The identification of several viewpoints of the unmarried cohabitation property relationship.....	12
<b>Subchapter 3 The legislation about the unmarried cohabitation property relationship and deficiencies.....</b>	<b>14</b>
Section 1 The legislation about the unmarried cohabitation property relationship	

.....	14
Section 2 The deficiencies of the solution of the unmarried cohabitation property	
.....	16
<b>Chapter 3 Comparativ eobservation on legislation .....</b>	<b>19</b>
<b>Subchapter 1 The legislative situation of two legal systems .....</b>	<b>19</b>
Section 1 The legislative situation in common law countries .....	19
Section 2 The legislative situation in civil law countries.....	25
<b>Subchapter 2 Analysis and reference.....</b>	<b>27</b>
<b>Chapter 4 Perfecting the our legal system.....</b>	<b>29</b>
<b>Subchapter 1 The basic principle that to identify unmarried cohabitation</b>	
<b>house property ownership .....</b>	<b>29</b>
Section 1 Distinction treatment principle.....	29
Section 2 Principle of autonomy.....	29
Section 3 Fair compensation principle.....	30
<b>Subchapter 2 Possible ways of identifying unmarried cohabitation house</b>	
<b>property ownership .....</b>	<b>30</b>
Section 1 The principle of agreement priority .....	30
Section 2 Identified by one side funded the purchase of house property ownership	
.....	31
Section 3 Identified by both side funded the purchase of house property ownership	
.....	34
Section 4 Identified by one side or the parent of one side funded the purchase of	
house property ownership .....	35
<b>Conclutions .....</b>	<b>36</b>
<b>Bibliograghy .....</b>	<b>37</b>

## 引言

近年来，由于房产的价格不断攀升，对于普通家庭来说，房产在家庭财产中占有重要比重，加之非婚同居现象不断增多，由此引发的社会问题也与日俱增，特别是非婚同居房产归属的认定问题，其能否得到合理解决直接关系到社会的安定稳定。但是，依据我国现有的民事方面相关法律法规、婚姻家庭方面相关法律法规的规定，尚无法全面、妥善的处理非婚同居房产纠纷。通过对近几年同居析产案例的整理，可以发现我国在认定非婚同居房产归属时，多将《民法通则》《物权法》《婚姻法》及司法解释作为主要法律依据，而非婚同居房产纠纷是否能够完全适用《婚姻法》进行调整，在学界仍有争议。因此，从法律制度层面对非婚同居房产归属问题进行探讨研究，寻找能够适用于处理非婚同居房产纠纷的法律法规，对司法实践具有重要意义。本文从非婚同居关系中房产分割判例入手，归纳司法判例中常见的认定非婚同居财产关系的几种观点以及所适用的法律法规，点出现阶段我国在非婚同居关系中房产所有权认定和分割方面的不足，研究两大法系国家在处理非婚同居房产纠纷时的法律制度，找出对我国非婚同居房产归属认定的有利借鉴，提出完善非婚同居房产归属法律制度的方法。

## 第一章 非婚同居房产分割案例及分析

### 第一节 非婚同居房产分割案例探析

近几年，非婚同居房产分割案件的数量在司法领域呈上升趋势，纵观非婚同居房产分割案件，可以发现，房产分割案件存在涉及的法律关系复杂、房屋产权登记不明、出资人与产权人不一致等特点。因此，笔者通过对非婚同居房产分割判例的梳理，针对以上所述特点，选取以下五个具有代表性的案例，探讨在司法实践中非婚同居房产分割案件的处理方式。

#### 一、赵某诉孙某同居析产纠纷案例

2013年3月起，赵某和孙某基于恋爱关系而同居，期间，赵某一人出资购买了一套商品房，并在不动产登记簿上写明了赵某和孙某分别以50%的份额对该房产享有权利。2014年9月，赵某和孙某分手，赵某向法院起诉，要求确认对他们所购买的商品房归其一人所有。

法院经审理后认为，不动产登记簿上记载了赵某和孙某各占50%的份额，说明了双方已经就该商品房的所有权份额进行了约定。且赵某和孙某在购买该商品房时是男女朋友关系，购买该商品房主要用于共同居住，可以证明赵某和孙某对于该商品房的所有权份额约定是有效的。因此，法院判决驳回赵某的诉讼请求。<sup>①</sup>

#### 二、王丽诉张伟同居析产纠纷案例

2001年起，王丽与张伟没有经过结婚登记而共同生活居住，2002年，张伟个人出资3万元购买了一处房产，用作与王丽共同居住，并将房产登记在自己名下。同时，张伟为了购买房产，向耿某借款1.3万元，但已有王丽与张伟共同清偿。此外，王丽与张伟为了生活需要，还向耿某借款2000元，赵某借款8000元。

经法院审理后认为，王丽与张伟在较长一段时间内共同居住、生活，但是

<sup>①</sup> 人民网.同居房产纠纷错综复杂非婚同居买房分手对簿公堂[EB/OL].  
[http://suzhou.house.qq.com/a/20141114/100830\\_1.htm](http://suzhou.house.qq.com/a/20141114/100830_1.htm).

却没有进行婚姻登记，因此，应当根据一般共有财产的原则认定王丽与张伟在同居期间所取得的收入和购买的财产，共同生活所产生的债权、债务则按照共同债权、债务处理。故法院判决：（1）张伟出资购买的房产属于张伟个人所有，但是张伟需在判决生效十五日内将房产的 5.1 万折价款支付给王丽；（2）对于王丽与张伟向赵某和耿某的 1 万元借款，由双方各自承担 5000 元偿还责任。<sup>①</sup>

### 三、张某泉诉李某同居析产纠纷案例

张某泉与李某相识、相爱，在一起共同生活了近一年。二人在同居期间拍摄了婚纱照，亦共同购买了位于朝阳区某小区 909 号房屋一套、京 KE2903 号马自达汽车一辆以及包括三星挂式空调、夏普电视、西门子冰箱等在内的家电、家具若干。经查，不动产登记簿上写明 909 号房屋的所有人是李某，汽车的所有人也是李某。同时发现 909 号房屋的《定金收付书》由张某泉与北京链家房地产经纪有限公司签订，而房屋的《北京市房屋买卖合同》由李某与房屋所有权人签订。其中，该房屋的过户费系由张某泉刷卡支付，而该房屋的营业税等各项税费则由李某刷卡支付。另查明，李某曾以 909 号房屋作抵押贷款，并与深圳发展银行签订了《房地产买卖抵押贷款合同》。后张某泉与李某感情破裂，协商分手，但就上述财产分割问题产生争议。

张某泉以其与李某分手，双方同居关系解除，其有权分割共有财产为由，提起诉讼，请求判令李某向其支付其为购买房屋和马自达汽车而支付的款项以及房屋的增值款。诉讼中，张某泉变更诉讼请求为：将 909 号房屋判归双方共有但暂不分割，其他财产平均分配。

李某辩称：909 号房屋与马自达汽车系张某泉承诺赠送给本人的，没有返还的法律和事实依据；张某泉诉称所购 909 号房屋与马自达汽车属于共同财产，那么对于所负担债务双方也应共同承担。针对张某泉变更后的诉讼请求，李某还辩称：双方不是同居关系，本人未留宿过张某泉；涉诉房屋是以个人意愿而非为结婚购买，系个人财产；马自达汽车及所购家具、家电亦为个人财产。

法院审理后认为，坐落于朝阳区某小区 909 号房屋一套归张某泉和李某共同所有，李某协助张某泉办理变更产权登记手续；车牌号为京 KE2903 的马自

<sup>①</sup> 最高人民法院公布的 2015 年婚姻家庭纠纷典型案例  
[EB/OL].<http://www.chinacourt.org/article/detail/2015/12/id/1763574.shtml>,2015-12-07.

达汽车一辆归李某所有，李某给付张某泉二万九千元，剩余汽车贷款由李某负责偿还；并将朝阳区某小区 909 号房内的家具进行了分割。<sup>①</sup>

#### 四、邵某诉范某同居析产纠纷案例

邵某与范某从 2007 年起以夫妻名义同居生活，邵某出资 16 万元交首付款，以范某名义在盱眙县 xx 小区购买 x 号楼 x 单元 xxx 室房产，之后交纳房屋契税、房屋维修基金等费用近 1 万元，后来又偿还按揭贷款近 10 万元，由邵某和范某共同还贷，且没有上述房屋产权进行其他约定。范某后期调动到盐城工作，邵某也随被告到盐城，但范某不愿与邵某登记结婚，导致双方于 2014 年 6 月感情破裂分居，邵某请求分割该房产。

经过一审、二审裁判，二审法院审理认为，邵某与范某虽以夫妇相称，且同居生活多年，但由于未办理合法结婚手续，故邵某与范某之间是同居关系，依法应当依照同居关系的相关法律规定及司法解释处理双方的纠纷，对于盱眙县 xx 小区购买 x 号楼 x 单元 xxx 室房产，因是双方在同居生活期间共同偿还贷款，故作为双方同居期间一般共有财产予以分割。<sup>②</sup>

#### 五、曾某诉肖某同居析产纠纷案例

2007 年至 2009 年期间，曾某和肖某一直共同生活、居住，曾某、肖某和肖某的母亲罗某一同居住了三年，但曾某的年龄比罗某还大。为了和肖某结婚，曾某出资 150 万元给肖某和罗某买房，还出资 80 万元在罗某的老家购买房产。由于罗某害怕自己的女儿肖某吃亏，坚持要求将该用于结婚的房产登记在自己名下，以此监督曾某。可是，在买房后半年，曾某和肖某以分手而告终。曾某将肖某、罗某告上法庭，要求肖某、罗某归还其购买的房产和购房的余款。

法院审理后认为，用于结婚的房产因是曾某出资，故该房产的所有权属于曾某，肖某、罗某需返还曾某 90 余万元的购房款及利息。<sup>③</sup>

<sup>①</sup> 北京高级人民法院.审判前沿:新类型案件审判实务(2010年第4集)(总第34集)[M].北京:法律出版社,2011.4-5.

<sup>②</sup> 江苏省淮安市中级人民法院(2016)苏08民终1121号民事判决.

<sup>③</sup> 人民网.同居房产纠纷错综复杂非婚同居买房分手对簿公堂[EB/OL].[http://suzhou.house.qq.com/a/20141114/100830\\_1.htm](http://suzhou.house.qq.com/a/20141114/100830_1.htm).

## 第二节 影响非婚同居房产归属认定的相关因素

以上是真实发生在我们身边的、法院审判实践中非婚同居房产所有权认定和分割案例，但是纵观我国的法律、法规、司法解释，并没有对非婚同居房产纠纷的处理方式进行明确规定，如果仅仅凭借法律、法规的只言片语处理纠纷，容易导致在司法事务中缺乏可执行性，加之在学理上对此类案件也众说纷纭，因此许多当事人和法官在对待非婚同居房产纠纷时往往存在较多困惑，对法律的适用也不统一。笔者通过对以上案例的归纳和整理，认为在司法实务中，在处理非婚同居关系中房产所有权认定和分割问题时，作为当事人和法官必须考虑的五个因素。

### 一、同居关系的确认

如果仅凭现有法律，很难判断非婚同居当事人的身份。非婚同居的当事人之间不具有夫妻关系，且非婚同居关系的形成既不需要任何特定的条件，也不需要经过有关部门的法定程序，属于双方当事人能够自由支配的权利范围，完全由双方当事人的道德进行约束。因此，作为处理非婚同居关系中房产归属问题的前提，法官如何认定双方当事人是非婚同居关系、双方当事人如何举证证明非婚同居关系就成为了必须解决的首要问题。

### 二、房产性质的认定

根据我国有关法律的规定，对婚姻期间的财产关系与同居期间的财产关系保护程度不同。通常，在婚姻关系中，若夫妻双方对共同财产的所有权未进行特别约定，则在财产分割时，会将这类财产认定为夫妻共同财产。反观非婚同居关系，法律法规并未对此有明确规定，从上述案例和司法实务中的判例来看，在非婚同居期间，除非同居双方当事人对房产份额有明确约定，或在不动产登记簿上进行明确登记，否则同居双方当事人的共同收入和共同财产会被认定为一般共有，但法律对于一般共有的具体内容并未明确规定。例如案例一中的赵某与孙某，他们在非婚同居期间购买了房产，且该房产由赵某一入出资，并在房产产权登记时，对该房产的所有权比例和份额进行明确的约定，在分割房产时就能按照该比例进行处理。如果没有约定也需要提供证据对房产所有权情况

进行证明。这种采用“一刀切”的认定房产性质的方式势必影响房产分割的公平性。

### 三、出资情况的证明

从上述案例可以看出，在非婚同居双方当事人对房产的出资情况有明确约定的情况下，需要非婚同居双方当事人通过举证证明约定的具体情况，否则，在通常情况下，同居期间非婚同居双方当事人所得财产和收入形成混同共有的关系，很难证明房产的出资情况，因此在分割房产时，就不能做到公平的处理。

### 四、法律关系的处理

对上述五个案例的分析可以看出，在处理非婚同居房产纠纷时，认定同居关系中的房产所有权所涉及的法律关系繁多且复杂，例如案例二中涉及到了房屋的出卖人和买受人之间的买卖合同关系、买受人和第三方之间的债权债务关系；案例三不仅涉及了房屋买卖合同关系，还涉及到银行与房屋买受人的借贷关系，以及银行和房屋买受人的抵押担保关系。纵观这些法律关系，它们都彼此独立又互相关联，这使得法院在处理认定非婚同居房产归属案件时，需要厘清这些法律，然后再考虑通过何种方式保障多方当事人的合法权益。

### 五、产权登记的情况

我国《物权法》对不动产的物权变动做了详细规定，其变动需要经过不动产登记机关的登记才能发生物权效力，即认定不动产登记簿上记载的所有人为该不动产的权利人。若在非婚同居关系发生以前进行房产登记，且登记在非婚同居一方当事人名下，则该房产为一方当事人个人财产所有；若房产登记发生在非婚同居以后，除非双方当事人另有约定，无论登记在一方名下或者双方名下，都难以仅凭房产证上登记的名字确定房产的所有权归属。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库