

父母子女共同购房 产权归属如何认定

本报记者 黄辉 本报通讯员 陶然

父母资助子女购房，有的出资一部分、有的出资全部、有的是婚前购置、有的婚后才买，情况多种多样，这就导致房产归属在认定上存在复杂性。近日，江西省南昌市西湖区人民法院审结一起合同纠纷案件。案涉房屋由父母（刘甲、赵乙）主要出资并登记在子女（刘丙、刘丁）名下，产权登记的权利人与实际权利人不一致，法院综合考虑房屋实际出资情况后，依法判令案涉房屋由刘甲、赵乙、刘丙、刘丁按份共有，其中刘甲、赵乙共有64%，刘丙占有18%，刘丁占有18%。

法院查明，2017年11月27日，刘甲、赵乙因觉得爬楼辛苦，将其位于南昌市一套楼梯房出售得款63万元，并打算购买一套电梯房养老。在同子女刘丙、刘丁商议后，刘甲、赵乙出资68万元（旧房卖得63万元，另加5万元），刘丙、刘丁共同出资38.5万（各出资19.25万元）元购买了一套电梯房。刘甲、赵乙本意是该房屋由二老居住终老，子女刘丙、刘丁履行对父母的赡养义务，待老人去世后，房屋由子女刘丙、刘丁处置。因此，该房屋的产权登记在刘丙、刘丁名下，各自占有50%的份额。后因刘丙、刘丁在外地工作多有不便，围绕赡养问题双方矛盾重重。刘甲、赵乙为此诉至本院，以案涉电梯房为三方分别出资、共同购买为由，请求对上述电梯房的产权进行确权分割。

法院认为，刘甲、赵乙作为主要出资人，将房屋登记在子女刘丙、刘丁名下，并不能据此认定双方成立赠与关系，而应当根据相关证据（如出资情况等）核实真正的权利人，并申请登记机构更正登记，或通过诉讼程序请求人民法院重新确权。

根据相关法律规定，当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的实际权利人，请求确认其享有物权的，应予支持。根据已查明的事实，案涉电梯房刘甲、赵乙共同出资68万元，刘丙、刘丁共同出资38.5万（各出资19.25万元），根据三方购房时出资情形来看，现有房产的登记权利人与实际权利人不符，原告刘甲、赵乙要求房屋产权变更及确权，符合法律规定，应予以支持。又因诉争房产系三方共同出资购买，应按三方出资比例按份共有。

据此，法院依法作出上述判决。判决书送达后，原被告均服判息诉。

房产登记的权利人并非物权的最终认定

法官庭后表示，动产登记簿和不动产权证书上记载的权利人应为登记权利人。但在司法实践中，常常出现不动产登记簿记载的登记权利人与实际权利人不一致的情形。此时，不动产登记并不能直接等同于实际权利的状况，也并不能据此认定不动产登记簿具有“绝对”的证据力。

一方面，房屋登记在子女名下不宜一概认定为赠与。父母将自己的房屋登记在子女的名下，对这种行为是否能够认定为赠与，应考虑以下因素。其一，是否附有相关赡养义务；其二，是否履行了事实上的交付行为；其三，是否有明确的赠与意思表示。本案中，案涉房屋作为刘甲、赵乙养老房屋一直居住至今，并未实质性地交付子女，刘甲、赵乙亦没有明确的赠与表示，且刘丙、刘丁未按承诺履行对父母的赡养义务，因此，双方仅有名义上的登记行为，并无事实上的交付行为，不能据此推断出当事人的赠与与接受赠与的意思表示。

另一方面，不动产权属证书仅仅具有法律上的推定效力。不动产登记是指国家登记机构将不动产物权的设立和变动的事项记载于不动产登记簿并供公众查阅，而不动产登记簿是认定不动产所有权的有力证据。对此，民法典规定，不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。但是，不能据此认定不动产登记簿具有“绝对”的证据力，登记记载的权利人

只是应当推定为法律上的权利人，并不是物权的最终认定。民法典物权编解释（一）第二条规定：“当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的实际权利人，请求确认其享有物权的，应予支持。”因此，如果出现不动产登记权利人与实际权利人不一致的情形时，不动产实际权利人有权举出反证证明登记簿上的记载确有错误，并选择更正登记、行政复议和行政诉讼、民事诉讼等救济途径来解决问题。

法官表示，本案看似财产纠纷，实则是因赠与、赡养而引发的家庭纠纷。作为子女的刘丙、刘丁长期在外地生活、工作，可能因多有疏忽而与父母产生嫌隙，子女不应过多计较老人财产的得失，应以赡养、孝顺老人为第一要务。