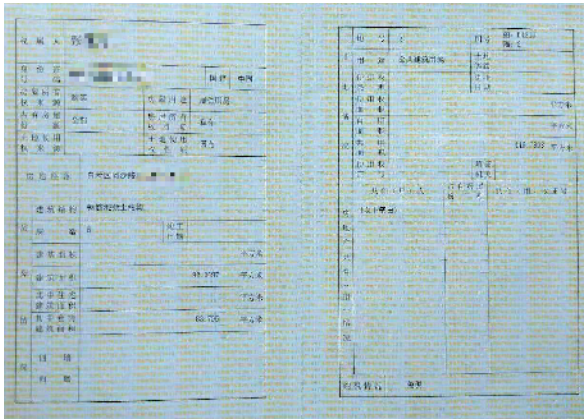
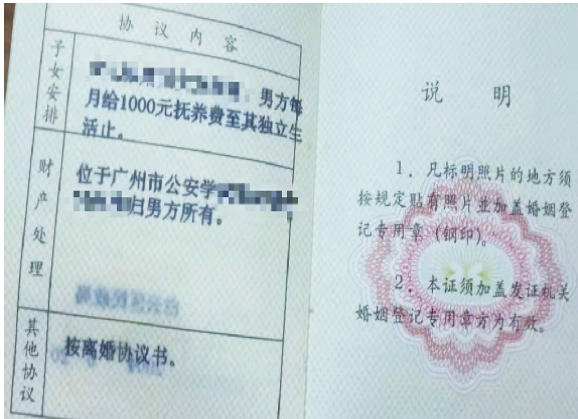


房改房交易需留意“隐性共有人” 过户需办析产登记或委托公证

离婚协议中约定给男方的房改房,在出售前发现前妻不签字无法办理过户……近日,广州的张先生在出售房改房过程中,发现需要前妻到场才能办析产手续,对于离婚后此类房产分割流程再次打上了问号?新快报记者调查了解到,这要归因于房改房的特殊性。

■新快报记者 何璐诗 丁灿



■离婚协议中约定房产归张先生所有。(受访者供图)

离婚协议约定房产归男方 但交易时仍需前妻协助办理析产手续

张先生和前妻在1986年结婚。在婚姻期间,被分配公有住房。其后按照房改的优惠政策,购置公有住房,张先生与前妻双方均在缴款明细表上签字。后来两人感情破裂,2004年到民

证局办理了自愿离婚协议,协议上列明此房产归男方,房产分配也写进了离婚证。

2009年,张先生取得房产证,登记为张先生个人名下的房屋。到了今

年,张先生打算将此房产售出,在准备交易时中介公司链家表示需要张先生前妻到场办理析产手续方可过户。而令张先生非常的苦恼是,目前前妻也不愿意配合,眼看房产交易无法推进。

不动产登记部门： 根据《房改房上市缴款明细表》上配偶情况判断是否为夫妻共同共有

链家签约服务中心的签约经理向记者表示,房改房比较特殊,过户的时候房管局需要看缴款明细表,只要缴款明细表有前妻的名字,就相当于共有财产。只有离婚协议的情况,还是需要到公证处办理析产公证且需要前妻到场签字。如果前妻坚持不配合的话只能去法院起诉,拿到法院的判决书(中级法院以上)直接去过户。前妻配合去做析产手续后,过户时前妻就无需到场。

记者查阅发现广州市房地产中介协会提供的案例中,有一则类似情况。张姨当年参加工作期间与丈夫王叔共同申购了单位的一套房改房,登记在张姨名下。十几年前夫妻双方因性格不合,结束婚姻存续关系,并在民政局的见证下,领取离婚证,签订“离婚协议”,约定该房屋归张姨一人所有。

2019年初,张姨的儿子准备结婚,张姨打算出售该房屋,换一个舒适的房屋,以便一家人居住。张姨通过某中介公司促成,与买家签订《房屋买卖合同》,一个月后买家的贷款审批下来了,双方到不动产登记部门办理过户手续。

不动产登记部门的工作人员在核对资料后表示:该房屋是房改房,为张姨与王叔共同共有,过户需双方共同办理。此时,张姨向工作人员出示了《离婚协议》,表示她与王叔已在民政局的见证下,进行了财产分割,根据《协议》该房屋属其一人所有。登记部门的工作人员答复,如张姨要单方面办理房屋登记,根据《广州市不动产登记规程》第十三条第四款规定:“析产取得不动产权利且析产协议经过公证的”,即张姨需提供与王叔在公证处经

公证的析产协议;又或者提供王叔同意并委托张姨出售房屋的委托公证。

广州市房地产中介协会提醒,如房屋性质为“房改房”,且房屋权属来源为“购买”,不动产登记部门会根据《房改房上市缴款明细表》上的配偶情况,判断登记房屋是否为夫妻共同共有。如选择单方申请办理相关业务的,须按《广州市不动产登记规程》规定,提供“析产取得不动产权利且析产协议经过公证的”协议文件,或不到场配偶同意出售的委托公证。否则不能单方申请办理该类房屋的相关登记业务。

记者拨打12345热线时,不动产与物业管理相关工作人员表示,由于单位福利分房——房改房,是按照房改政策将夫妻双方的工龄、职级等因素分配,所以需要前妻到场签字确认。

律师说法： 可以通过诉讼确认离婚后房屋归属问题再行出售

北京金诉律师事务所创始人戴金花表示,如果房改以后,买私登记在男方名下的话,那么男方卖出房屋,不需要经过前妻的同意以及签字,因为我国的物权采用登记主义原则,原则上登记在谁的名下归谁所有。

如果房改以后,买私并登记在女方名下或双方名下,那么男方不能够仅提供离婚协议进行出售房屋,还需要前妻的同意并签字。

依照《民法典》第二百零九条指出,不动产物权的设立、变更、转让和

消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但是法律另有规定的除外。此外,第二百一十六条指出,不动产登记簿是物权归属和内容的依据。

如果前妻不配合,可以通过诉讼的方式,确认离婚后房屋归属问题再进行出售。

广东博敦律师事务所王美舟律师表示,夫妻双方协议离婚,并且就房产的归属,在离婚协议书中明确予以约定,该离婚协议书就发生法律效力,双方的约定生效于婚姻法。析产是两人对

产权的约定,这次案例中,双方在离婚协议中列明房产归属,并有民政局的盖章,所以也相当于一种析产公证。但如果析产手续需要前妻到场,前妻不配合,可以到法院起诉要求过户。

北京市京师律师事务所何永萍律师表示,以案例的情况来看,需要看当地房管部门的要求,若对方不配合,可以进行诉讼,按照离婚协议要求来主张房子的所有权归个人。拿到法院判决书就可以进行房屋交易。

交易提醒

上市交易时应先确定房屋 是否有“隐性共有人”

1999年2月,广州市政府颁布实施了《广州市已购公有住房上市规定》(穗府[1999]8号),规范了已购公房上市出售、交换、出租、赠与和抵押等行为,全面开放已购公房交易市场。对于夫妻共同申报的房改售房,通常会以一人名义登记,配偶信息记载档案中,通常登记人为“显性共有人”,配偶为“隐性共有人”。

因房改房的房屋性质,在上市交易时应先到房地产档案窗口调取档案,确定房屋是否有“隐性共有人”。即使离婚时财产分配房屋为“显性共有人”所有,仍需办析产登记。

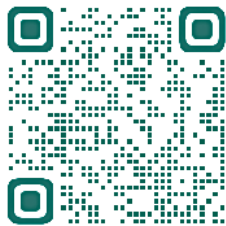
离婚房产分割 Q&A

什么是房屋析产?

析产又称为财产分析,是指财产共有人通过协议的方式,根据一定标准,将共同的财产予以分割,使其分属各共有人所有。房屋析产一般发生于离婚、分家、继承和共同买房等民事关系上,公民死亡后,共同生活人或者财产共有与继承人就财产如何处理,根据法律相关解释,一般需先析产后继承。

离婚时如何办理房屋析产

- 1 到公证处办理析产公证。如果有在离婚判决书或离婚协议(民政局备案)中已经约定了房屋归属的,可以不再办理析产公证;
- 2 办理抵押权银行规定的事项;
- 3 到房管局办理免征契税申请;
- 4 到房管局办理析产登记手续并缴交登记费;
- 5 取证。



一起了解广州楼市
最前动态