

不动产赠与中夫妻财产保护的法律实践

张晓冬

【摘要】夫妻共有财产中不动产赠与涉及的法律问题比较复杂，调整夫妻财产关系的法律涉及婚姻法、民法、物权法、合同法、继承法、不动产登记和公证制度。夫妻财产在外国还会涉及法律适用问题。违背夫妻财产共有原则作出的赠与或者夫妻间的赠与未能依照法律程序行事，都将给当事人的权益造成侵害。由于不动产赠与的价值一般都比较高，因此，从夫妻财产保护的角度考虑，应该为夫妻财产进行法律规划以避免财产风险和夫妻因财产产生的纠纷。

【关键词】夫妻共有财产 赠与 不动产 财产保护 财产规划

伴随经济发展和个人财富剧增，中国婚姻关系中夫妻财产纠纷变得越来越突出。在法律实践中，夫妻共有之不动产或夫妻一方占有之不动产赠与夫妻一方或第三人而产生法律纠纷的案件开始增多。涉及夫妻不动产的规划和管理开始增多。不动产赠与关系到夫妻财产安全，如何有效规划和保护夫妻财产权是笔者一直关注的话题。

不动产是指位置固定、不能移动或者一经移动会改变其性质、形状，损害其经济价值的物【1】。不动产包括土地、建筑物及其它定着物。在中国，夫妻共有不动产只包括建筑物和建筑物上的定着物而不包括土地【2】。《中华人民共和国物权法》第六十四条规定，私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权；《中华人民共和国婚姻法》规定，夫妻在婚姻关系存续期间所得相关财产归夫妻共同所有【3】，因此，夫妻婚姻关系存续期间的不动产应该属于夫妻共有财产。属于夫妻共有不动产的应该有以下情况：

1. 夫妻共同拥有的不动产；
2. 夫妻以一方名义并使用夫妻共有收益购买的不动产；
3. 夫妻一方用夫妻共有收益以第三人名义购买的不动产；
4. 夫妻受赠或继承的不动产；
5. 夫妻一方婚前个人不动产婚后登记为双方共有不动产；
6. 一方婚前承租，婚后用共同财产购买的权属证书登记在一方名下的不动产。

法律规定夫妻对共有财产有平等处理的权利【4】。赠与属于处分行为，夫妻一方将共有不动产赠与第三人需要征得共有双方的同意。赠与是指财产所有人作出将财产无偿转移给受赠人的意思表示，受赠人表示接受的合同【5】。赠与导致权利转移，权利人发生变更。赠与不动产需要履行登记手续，以作公示对抗第三人【6】。在实践中，赠与人与受赠人是夫妻的，很多人不做登记，结果造成财产纠纷。例如，夫妻感情好关系正常时，丈夫或妻子将属于双方共有的不动产赠与对方，以表示对生日、重大事件或者爱情的重视。当事人一般不会为了这个赠与签订赠与的书面合同，也不会变更权属登记；夫妻一方将不动产赠与第三方不经过共有人同意私自赠与，这种现象往往出现在夫妻一方与其有特殊关系的人的赠与行为，而且多发生在中国境外。赠与人使用其境外资产购买不动产赠与与其有特殊关系的人，而未经夫妻双方同意。基于境外法律制度的不同及案件复杂性和昂贵的诉讼费用，夫妻不动产共有人一般都放弃采用法律救济手段。根据中国法律规定，未经过不动产共有人书面同意，不动产不得转让【7】。但是以夫妻一方名义登记的不动产未经另一方同意出让第三方的情况普遍存

在，通过诉讼要求法院裁定出让无效是解决夫妻共有不动产的唯一救济方式。

一、夫妻之间的不动产赠与

夫妻一方赠与另一方不动产往往发生在婚前属于一方单方所有的或婚后一方单方受赠或继承的不动产。当然也有赠与属于夫妻共有的不动产，根据民法原理和最高人民法院《关于贯彻执行民法通则若干问题的意见》规定，对于共有财产，共有人的权利涉及全部共有财产，而不仅仅是对自己在其中所占份额的那部分财产。在共同共有关系存续期间，共同共有人之一在没有征得其它共同共有人同意的情况下，无权单方处分共有财产，也无权单方处分属于自己应占份额的那一部分财产。因此，夫妻一方对夫妻共有不动产处分的，应取得对方同意并完成权属变更登记。赠与是否完成及权属是否转移，取决于是否办理过户登记手续【8】。当前夫妻婚前及婚后财产约定中涉及不动产的情形具有普遍性，双方当事人往往疏于办理相关登记过户手续造成纠纷。在婚姻关系存续期间，这种未登记过户的不动产仍然属于登记的持有人；夫妻离婚时，任何一方主张不动产为共有不获法庭支持。虽然《中华人民共和国婚姻法》完善了夫妻财产约定制度【9】，规定夫妻应当以书面形式约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或部分各自所有、部分共同所有，而且这种约定对双方具有约束力，但是该法未规定夫妻财产约定涉及到不动产必须办理登记，否则对双方不具有约束力。涉及不动产转让的婚前或婚内的财产约定，其法律性质为赠与合同，由《中华人民共和国合同法》调整。根据《合同法》第一百八十六条的规定，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。第一百八十七条同时规定，赠与的财产依法需要办理登记等手续的，应当办理有关手续。夫妻约定赠与不动产但直到离婚时尚未办理不动产变更登记，此时夫或妻一方主张撤销赠与，法院可以支持。

在实践中，夫妻任何一方对于他们之间的赠与都没有制作书面赠与合同【10】的意思表示，因为如果这样做，可能会造成对方不信任的误解。从保护双方财产的角度，我们一般会说服他们签署赠与合同并经公证后完成不动产登记。夫妻一方为购买结婚用房，以自己名义举债或接受父母赠与现金支付购房首期款，而以夫妻双方名义登记，如果双方没有约定，不动产属于夫妻共有财产。关于这种不动产的权属纠纷往往发生在婚姻关系破裂时，双方分割婚姻财产无法取得共识。在双方均无法举证说明不动产权属其它约定的情况下，法院裁定按照夫妻共有财产分割婚内财产，任何一方主张权属为一方所有不能获得法院支持。目前能够意识到财产规划的人越来越多，我们在接受当事人请求后，需要查明当事人一方举债的事实，并就购买不动产贷款分期支付、权属所有、未来可能发生的权属分割为准备缔结婚姻关系的当事人双方约定细节。合同约定，以一方举债支付首期款由双方共同财产分期支付不动产，权属登记为双方共有。如果婚姻关系解除，举债支付首期款一方得到另一方一半首期款，不动产由任何一方现金购买并由双方平均分割，也可以出售后由双方分割售楼款，或者约定在某个期限内，举债支付首期款的一方在该不动产出售或者由另一方购买时得到一笔等同首期款的现金；夫妻一方接受自己父母现金支付首期款的情况比较普遍，通常双方在缔结婚姻关系时没有约定，因此而产生婚姻财产分割或家庭财产纠纷。为了明晰权益，除非父母明示现金支付首期款为赠与当事人双方，否则我们一般会要求当事人双方签署针对现金支付首期款的借据。这样做的目的既排除了父母主张不动产权的可能，也约定当事人双方需要履行的债务。在婚姻关系解除时，双方按照法律规定分割财产不会因为这笔首期款而发生纠纷。

二、不动产赠与发生在中国境外

夫妻以共有人名义或以夫妻任何一方名义或以公司、信托或者私人基金购买并登记在外

国的不动产不但涉及法律适用问题【11】，还会涉及赠与、税务、继承、公司、信托和私人基金等法律问题。不同国家和地区不动产登记制度、权属人身份认定、公证、文书翻译和诉讼等方面存在的差异都会带给不动产所有人复杂的问题和成本。不动产物权适用物之所在地法【12】，在现实的经济关系中，各国法律往往并不只作这样简单的划分【13】。由于地缘和文化缘故，来自中国大陆的居民喜欢在香港购买不动产，一方面是由于香港不动产买卖具有良好的市场氛围和价值空间，另外一方面也是因为香港与大陆语言、交通、文化的便利和不动产登记及转让的法律制度为投资者提供了赠与不动产的宽松条件。在中国大陆赠与不动产，公证机构要求赠与一方出具婚姻证明、离婚证明或者非婚证明，或者不动产共有人面签赠与协议，而香港赠与不动产只需要屋契登记人在契约上签署，在香港田土厅登记完成产权过户，赠与即可成立。赠与契约可以是送赠契约也可以是转户契约【14】。送赠契约是赠与人签署明示将不动产赠与受赠人，而转户契约是不动产的买卖合同，明示赠与人卖方，受赠人是买方，买卖不动产的对价是象征性的。不论是送赠契约还是转户契约，二者均由香港税务局征收厘印税（印花税）后赠与生效。例如，丈夫在香港购置一套公寓，对妻子声称是赠与她的礼物。丈夫以其本人名义购买并登记，屋契（权属证明）【15】上只有丈夫的名字。丈夫对妻子赠与的口头意思表示已经作出，关键是夫妻没有签署书面赠与协议。由于屋契上没有载明受赠人姓名，因此香港田土厅（香港土地注册处）登记的屋契只能查明公寓所有人为其丈夫。妻子面临的问题是，丈夫可以将不动产赠与第三人，而不需征得她的同意。在香港，只要屋契上载明的物权人是赠与人，变更不动产所有人只需律师制作屋契由赠与人签署。这点与中国大陆在公证赠与合同时需要同不动产共有人到场或者要求赠与人出具婚姻证明不同。基于中国大陆与香港在不动产权属登记、转让、赠与和公证方面的差异，发生在中国境外的不动产赠与越来越多。一些人为了规避中国法律对于夫妻财产的约束，使用属于夫妻共有财产在中国境外购置不动产赠与第三人，或者将属于共有的但是以夫妻一方个人名义登记的不动产不经权属共有人同意赠与第三人。另外，如果妻子以该不动产为婚内赠与主张香港公寓的所有权，她会面临举证的问题，因为当时双方没有签署赠与协议对丈夫为妻子持有上述物业没有约定。

为了避免夫妻婚姻财产被侵害，夫妻以双方名义签署屋契并且将双方份额约定以便分割。夫妻以有限公司、信托或私人基金【16】在香港购买不动产，而公司和信托通常会以离岸公司【17】和离岸信托【18】为主。离岸公司股东和董事为夫妻双方，董事会的任何会议及有效决议均需双方当事人签署才为有效。公司有效的董事会决议授权董事签署不动产买卖或赠与屋契【19】。在将来的财产分割时，任何一方可以转让其持有的公司股权以达到对其所持财产分割的目的。当然，夫妻以有限公司持有不动产在出让不动产时买方需要对有限公司作出尽职调查，以避免可能出现的债务风险。当不动产以信托名义购买时，夫妻为信托受益人。受托人所起的作用是为受益人分配收益和管理信托财产，保证其安全和保持其价值【20】。因此，不动产的受托人为受益人利益履行不动产管理和收益分配义务。夫妻之间的不动产赠与，有时会安排宣誓信托。虽然这种方式非常方便，但是我们仍然建议夫妻完成赠与转户程序。因为作为赠与人受赠人持有不动产的宣誓信托只能作为受赠人主张权益的法律依据【21】，不能对抗善意第三人。为了更好地保护受益人利益，我们设立信托所选择的法律为英国法【22】，而信托财产管理地法为香港法，这样也符合不动产的法律适用原则；私人基金的安排如同信托一样，受赠人为私人基金的受益人。夫妻以私人基金购买不动产，该不动产屋契登记为私人基金而非私人基金管理委员会，这不同于信托持有不动产时受托人为屋契登记的不动产持有人【23】。私人基金管理委员会管理并负责分配不动产收益。在香港土地注册处，屋契上登记的不动产权属人是公司、信托或私人基金。这样做避免了夫妻赠与发生时不

愿签署赠与协议的尴尬以及可能发生的屋契登记的权属人私自向第三人赠与的行为发生，同时夫妻也会因不动产继承和家庭财产安排以上述方式持有不动产，因为公司可以随时增加股东，信托和私人基金可以随时变更受益人。

三、不动产赠与发生在中国境内

不动产因赠与而进行所有权变更登记时，房地产交易机构要求赠与人提供经过公证的赠与合同，而为了保证共有人一致赠与，公证机构要求赠与人提供单身证明或者已婚证明【24】。如果不能提供，则夫妻双方需要均到公证处公证。因此，夫妻财产中不动产登记为一方的会出现单方假买卖真赠与的情况。

不动产出让过户，只需要房产证显示的所有人到场办理过户手续即可【25】，如果房产证只登记夫妻一方为所有人，该一方可未经另一方的同意，而单方将房屋以买卖的形式转让给第三方，第三方实际未支付对价，这样就会出现假买卖真赠与的情况。夫妻以个人名义登记不动产的一方与第三人串通，致使第三人能够提供已支付对价的证据，而夫妻一方权利人又无法证明第三人未实际支付或者支付后处分人又返还给第三人，那么权利人的利益则难以保障。

法律救济可以帮助夫妻任何一方保护财产权利。如果买卖合同上显示的对价合理，但第三人承认是假借买卖的理由进行赠与，那么权利人可以“合法形式掩盖非法目的”或者“意思表示不真实”为由主张买卖合同和赠与行为无效（《民法通则》第五十八条、《合同法》第五十二条），通过诉讼等方式拿到相应判决后，要求登记机关变更登记，恢复房屋原有的权属登记状况。如果能够证明对价不合理，则可以主张第三人不能构成善意取得，处分人的无权处分的行为无效，获得相应法院判决后要求登记机关恢复原有权属登记状况【26】。这种法律救济必须建立在完整证据基础上，夫妻一方必须首先知道属于共有的不动产被另一方假买卖真赠与。中国大陆的经济发展状况造就了更多富人，随之而来的是这个富人阶层更加强势的夫权主义。他们采用各种方式隐瞒属于夫妻共有的财产，并随意将共有财产不经共有人同意赠与第三方。因此，针对夫妻共有财产特别是不动产的保护，我们采取从根本上解决财产控制的问题，即帮助夫妻建立完整的由对立的外部会计师设立的会计制度并进行外部审计。对于以任何一方名义所有并经营的企业收益定期通过外部会计和审计向夫妻书面通报收益情况；夫妻双方个人投资账户，例如股票账户、基金账户或其它个人理财账户的月结单投送地址为双方住所或对方邮箱；不动产购买均以双方名义或商定以其子女或家人名义。以家人名义购买不动产，需要夫妻双方与家人之间签署协议约定相关事项。例如，以夫妻任何一方父母名义购买不动产或者为父母居住或者出于规避风险之目的，其兄弟姐妹等法定继承人签署放弃继承或者放弃遗赠的协议。父母也可以订立遗嘱并公证，其名下特定不动产继承人为其购买该不动产的已婚子女夫妻双方。夫妻间签订财产协议，约定不得隐瞒、私自转移或赠与任何属于共有的财产。不动产权属证明，不论是以双方名义还是以任何一方名义或者以其父母登记均由律师保管或者保存在以双方名义在银行开立的保险箱。

夫妻财产保护是从法律上为夫妻财产免受其害提供解决方案。伴随经济发展和个人财富膨胀，夫妻任何一方都有可能将属于共有的不动产赠与第三人。法律规定，属于夫妻共有财产的处置需要双方同意，未经双方同意而处置不动产，一方可以向另一方要求赔偿【27】。法律救济滞后是发生在夫妻财产纠纷中的特点，当事人不愿意面对严肃的法律问题，一般认为夫妻间不需要“防范”或者认为设置法律“障碍”。夫妻财产的安全问题已经变得非常突出，因

为夫妻一方擅自将共有财产赠与第三方或者解除婚姻关系时出现财产分割的纠纷已经变得普遍，而且不动产赠与涉及财产数额比较大，发生在中国境外的不动产赠与又涉及法律冲突问题，因此，在实践中我们将夫妻财产规划作为财产规划的重点，因为夫妻财产涉及复杂的法律问题，所以，我们把不动产权属证书、持有不动产的公司、信托和私人基金的法律档、夫妻间赠与及购置不动产的出资、买卖协议等文件进行托管，定期向夫妻双方通报相关权属情况；对于持有不动产的公司和私人基金，依照注册地法律年检和缴纳政府费用；安排会计师对夫妻共有财产定期审计并通报财产状况，特别是不动产价值；定期对夫妻共有不动产查册并妥善保留查册报告。

这种对夫妻财产的保护手段基本可以避免夫妻一方任意赠与与不动产的行为发生，对于夫妻间的赠与或者婚姻关系破裂需要举证的，我们可以及时准确地提供证据，减少了可能发生的财产侵害。

【注释】

【注释】

【1】《法律辞典》，法律出版社 2003 年第一版，第 94 页

【2】《中华人民共和国宪法》第十条，城市土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

【3】《中华人民共和国婚姻法》第十七条，夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产，归夫妻共同所有：

- (一) 工资、奖金；
- (二) 生产、经营的受益；
- (三) 知识产权的受益；
- (四) 继承或赠与所得的财产，但本法第十八条第三项规定的除外；
- (五) 其它应当归共同所有的财产。

【4】《中华人民共和国婚姻法》第十七条（五）夫妻对共同所有的财产，有平等的处理权。

《中华人民共和国物权法》第三十九条 所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

【5】《法律辞典》，法律出版社 2003 年第一版，第 1815 页

【6】《中华人民共和国合同法》第一百八十七条，赠与的财产依法需要办理登记等手续的，应当办理有关手续。

国家司法部和建设部《关于房地产登记管理中加强公证的联合通知》三、接受赠与房产的受赠人，应当持房产所有人的“赠与公证书”和本人“接受赠与公证书”，或持双方共同办理的“赠与合同公证书”，以及房产所有权证、契证，到房地产管理机关办理所有权转移登记手续。

【7】《中华人民共和国城市房地产管理法》

第三十七条 下列房地产，不得转让：

- (一) 以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十八条规定的条件的；
- (二) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其它形式限制房地产权利的；
- (三) 依法收回土地使用权的；
- (四) 共有房地产，未经其它共有人书面同意的；
- (五) 权属有争议的；
- (六) 未依法登记领取权属证书的；
- (七) 法律、行政法规规定禁止转让的其它情形。

第四十条 房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。

【8】《中华人民共和国物权法》第九条 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，但法律另有规定的除外。

第十四条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生法律效力。

第十七条 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

【9】《中华人民共和国婚姻法》第十九条 夫妻可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或部分各自所有、部分共同所有。约定应当采用书面形式。没有约定或者约定不明确的，适用本法第十七条、第十八条的规定。

夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产的约定，对双方具有约束力。

【10】最高人民法院关于贯彻执行<民法通则>若干问题的意见(试行)》第一百二十八条和第一百二十九条分别规定：“公民之间赠与关系的成立，以赠与物的交付为准。赠与房屋，如根据书面赠与合同办理了过户手续的，应当认定赠与关系成立；未办理过户手续，但赠与人根据书面赠与合同已将产权证书交与受赠人，受赠人根据赠与合同已占有、使用该房屋的，可以认定赠与有效，但应令其补办过户手续”。

【11】肖永平《国际私法原理》，法律出版社，2003年12月1版第141页

【12】《中华人民共和国民法通则》第44条，不动产所有权，适用不动产所在地的法律。

【13】肖永平《国际私法原理》，法律出版社，2003年12月1版第141页

【14】张学仁主编《香港法概论》，武汉大学出版社，2006年8月第3版第156页

【15】香港的不动产权属证明与中国大陆的房产证不同，它是购买不动产时签署物业买卖协议的人。这份协议在香港称为屋契，在香港政府田土厅（香港土地注册处）备案。香港属于英美法系，强调当事人主义，在房地产买卖中，当事人的买卖合意受到法律的充分尊重，即意思表示一致是物权变动的最重要因素，而登记是物权变动对抗第三人的要件。香港《田土注册条例》（《香港法例》第128章，1844年2月28日）。本条例就不动产的契据、转让证书、遗嘱以及裁判的登记与收费等问题做出规定。其实施有利于防范以欺诈手段转手买卖土地以牟取暴利；同时也便于检查动产和不动产所有权的从属实况。“田土注册处并不保证任何注册簿上有名的人士就是属主或业主，也不保证任何已登记的契据的效力。”注册处只审查契据的形式是否符合法定要求，不做实质性的调查、核实。香港房地产登记属于契约登记制，其在法律实务中最典型的表现是房地产买卖中律师发挥着重要作用，因为政府的登记仅仅是备案性质的，所以律师成了当事人之间合同的实质性法律见证人。不动产权属转让，买房只要通过律师查明卖方是屋契登记人即可。

【16】张晓冬，民法制度中的“信托”制度—浅谈私人基金的法律特征，《月旦财经法杂志》，元照出版公司，2006年9月第6期。根据巴拿马共和国1995年6月12日关于私人基金的第25号法及1995年8月8日颁布的实施细则第417号，私人基金（Private Foundation）是一个或多个自然人或法人依据私人基金章程创立的商业组织并将其在巴拿马公共注册处登记取得法人资格。私人基金由创立人创立，管理委员会为了受益人的利益进行管理。私人基金初期捐赠不少于10000美元或等值财产。私人基金财产独立，可以诉与被诉，可以从事任何法律不禁止的商业交易。私人基金属于非营利商业组织。

【17】张晓冬《离岸业务操作指引》，武汉大学出版社，2009年7月2版第39页“离岸公司是在司法管辖地（离岸地或离岸中心）注册的商业组织，其特点是不在注册地经营，却享受注册地在登记、监管、信息披露、税务和管理等方面的特殊政策。大多数通过了离岸公司法的国家和地区对于离岸公司实行属地主义税收政策，禁止离岸公司与注册地居民交易或在注册地交易。

【18】张晓冬《离岸业务操作指引》，武汉大学出版社，2009年7月2版第289页

【19】离岸公司法规定公司行为由公司章程规范。章程对于有效董事会决议形成的董事人数规定不同，一人任董事也可以形成有效董事决议，但是如果公司董事为二人，必须由二人出席董事会并签署决议方为有效。

例如，巴哈马联邦共和国国际商业公司章程第 66 条和第 70 条，萨摩亚共和国国际公司章程第 53 条和第 57 条。

【20】David Hayton & Charles Mitchell: *The Law of Trusts and Equitable Remedies*, Twelfth edition, London: Sweet & Maxwell, 2005, P. 546

【21】A. J. Oakley: *The Modern Law of Trusts*. 8th edition, London: Sweet & Maxwell, 2003, P. 101

【22】依据英国法，不收费的受托人受到法律约束，必须像管理自己生意一样尽职尽责管理信托财产。A. J. Oakley: *The Modern Law of Trusts*. 8th edition, London: Sweet & Maxwell, 2003, P. 573

【23】张晓冬，民法制度中的“信托”制度—浅谈私人基金的法律特征，《月旦财经法杂志》，元照出版公司，2006 年 9 月第 6 期

【作者简介】武汉大学国际法研究所博士研究生，中国财产规划与管理研究会 (CAoWPM) 会长、莫萨克·冯赛卡律师行亚太区合伙人、国际律师公会 (IBA) 会员、国际税务计划协会 (ITPA) 会员、亚太律师会 (IPBA) 会员、信托和财产执业者公会会员 (STEP) 和香港受托人公会 (HKTA) 会员。长期在律师行总部和香港工作，并在世界著名离岸金融中心英属维京群岛、百慕大、巴拿马、英国、瑞士、卢森堡、泽西、塞舌尔、毛里求斯，以及新加坡和纽埃等地研究工作，在信托、私人基金、跨国公司管理、国际税务计划、财产保护和财富管理等方面具有丰富经验。

【24】《赠与公证细则》第九条第六项：赠与标的为共有财产的，共有人一致同意赠与的书面证明。

【25】《房屋登记办法》

第三十三条 申请房屋所有权转移登记，应当提交下列材料：

- (一) 登记申请书；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 房屋所有权证书或者房地产权证书；
- (四) 证明房屋所有权发生转移的材料；
- (五) 其它必要材料。

前款第 (四) 项材料，可以是买卖合同、互换合同、赠与合同、受遗赠证明、继承证明、分割协议、合并协议、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书，或者其它证明房屋所有权发生转移的材料。

【26】《中华人民共和国物权法》第一百零六条

【27】《中华人民共和国物权法》

第九十五条 共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。

第一百零六条 无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：

- (一) 受让人受让该不动产或者动产时是善意的；
- (二) 以合理的价格转让；
- (三) 转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其它物权的，参照前两款规定。

最高人民法院关于贯彻执行<民法通则>若干问题的意见(试行)》第一百二十八条和第一百二十九条分别规定：“公民之间赠与关系的成立，以赠与物的交付为准。赠与房屋，如根据书面赠与合同办理了过户手续的，应当认定赠与关系成立；未办理过户手续，但赠与人根据书面赠与合同已将产权证书交与受赠人，受赠人根据赠与合同已占有、使用该房屋的，可以认定赠与有效，但应令其补办过户手续”

【作者简介】武汉大学国际法研究所博士研究生，中国财产规划与管理研究会 (CAoWPM) 会长、莫萨克·冯赛卡律师行亚太区合伙人、国际律师公会 (IBA) 会员、国际税务计划协会 (ITPA) 会员、亚太律师会 (IPBA) 会员、信托和财产执业者公会会员 (STEP) 和香港受托人公会 (HKTA) 会员。长期在律师行总部和香港工作，并在世界著名离岸金融中心英属维京群岛、百慕大、巴拿马、英国、瑞士、卢森堡、泽西、塞舌尔、毛里求斯，以及新加坡和纽埃等地研究工作，在信托、私人基金、跨国公司管理、国际税务计划、财产保护和财富管理等方面具有丰富经验。