

# 婚内财产分割协议下不动产物权变动研究

● 张嘉航



**[摘要]** 婚内财产分割协议具有较强的身份属性,与一般市场主体基于经济利益考量的理性行为不同,其更加尊重夫妻基于意思自治配置婚姻家庭内部财产的决定。从体系解释的角度来看,配偶一方基于法定财产制,在婚后取得财产共有权时无需遵循公示原则。同时,在婚姻存续期间,夫妻双方的财产所有权变动通常不会进行实际交付或变更登记。如果要求夫妻之间的所有财产权属变动都严格按照物权公示原则进行动产交付或不动产登记,这将不利于维护婚姻关系的稳定,并无法与现实生活相符。在物权变动规则方面,夫妻财产约定与法定夫妻财产制保持一致,这使其具有正当性,即夫妻财产约定可以基于一定条件直接在夫妻之间发生物权变动效力。

**[关键词]** 婚内财产分割协议;夫妻约定财产制;物权变动规则;不动产物权

婚姻是社会文明的基石,而夫妻之间的财产关系是婚姻制度中重要的一环。在传统的法定财产制下,夫妻财产归属和处理方式受到限制,难以满足不同夫妻的个性化需求。为了实现夫妻财产关系更加公平、合理地调整,婚内财产分割协议应运而生。夫妻婚内财产分割协议作为一种约定财产归属的书面协议,在实践和法理意义上具有相当的效力。然而,在涉及不动产物权的变动问题上,由于相关法律没有明确规定,导致该协议是否能够直接改变不动产的所有权目前还存在争议。因此,在处理夫妻财产分割问题时,建议夫妻双方在协商并签署协议的同时,还应当遵循相关法律程序,以确保财产归属的合法性和稳定性。

## 一 婚内财产分割协议的理论阐释

### (一) 婚内财产协议的性质

婚内财产分割协议是夫妻双方在婚姻关系存续期间达成的有关财产分割、管理和处置等事项的协议。这种约定可以更加灵活地满足夫妻双方的实际需求,使财产关系更加合理和公正。而法定财产制则是按照法律规定来处理夫妻财产,具有一定的刚性规定。两者相辅相成,共同构成了对夫妻财产关系的全面调整和保护。就其性质而言,可以从两个方面来论述。

婚内财产分割协议属于身份财产行为。婚内财产分割协议主要涉及夫妻双方的财产权益,因此可以视为一种身份财产行为。夫妻的财产有合法收入、赠与、继承以及其他合法取得的共同财产和各自的个人财产。在婚内财产分割

协议中,双方约定如何处理共同财产和个人财产,这涉及夫妻各自的财产权益,体现了其身份财产的行为特征。

婚内财产分割协议符合夫妻约定财产制的特征。夫妻约定财产制是指夫妻双方可以通过协商约定来确定财产的归属和管理方式。这种约定财产制的特征在婚内财产分割协议中得到体现。夫妻通过协商达成一致,在婚姻存续期间自主决定如何分割、管理和处置财产,可以根据双方的实际情况制定适合自己的财产规则。这种约定财产制为夫妻提供了更大的自由裁量权,使其能够灵活地处理财产问题。它体现了夫妻在婚姻关系中的自治原则,允许夫妻双方根据自身意愿和实际情况对财产进行约定和安排,以维护双方的权益和实现家庭财产的合理管理。

### (二) 婚内财产分割协议与其他夫妻间财产协议的辨析

#### 1. 婚内财产分割协议与夫妻间赠与行为之比较

婚内财产分割协议与夫妻间赠与行为是不同的法律概念和行为。婚内财产分割协议主要通过协商达成,用于合理分割夫妻共同财产;而夫妻间赠与行为则是一方向另一方无偿转移财产,目的更多是表达感情和满足家庭需求。具体而言,两者在性质、目的和实施方式上存在一些明显的区别。

(1) 在性质和目的方面。婚内财产分割协议是夫妻在婚姻关系存续期间,通过协商达成的一种财产分割安排,通常在离婚时执行,其目的是确保夫妻双方在婚姻解除后,按照公平和合理的原则将共同财产进行合理地分割。夫妻间赠与行为是指夫妻之间在婚姻关系存续期间,其中一方向另一

方无偿转移财产的行为，其目的是表达感情、增进夫妻之间的互惠关系或满足家庭需求。

(2)在实施方式方面。 婚内财产分割协议需要经过双方协商达成，并且要符合相关法律规定。 一般情况下，协议应当以书面形式来表达，具备法律效力。 夫妻间赠与行为可以通过口头或书面形式来表达，但在法律上，书面证据更为有力。

(3)在生效条件和效力方面。 婚内财产分割协议一般在离婚时生效，并且双方都应遵守协议中的约定。 如果一方不履行协议，对方可以通过法律途径维护自己的权益。 夫妻间赠与行为在转移财产时即生效，但其效力可能会受到其他法律规定的限制。 例如，在某些国家和地区，如果赠与方为未成年人或受法定禁止行为能力制约的人，则可能需要经过法定代理人同意才能生效。

## 2.婚内财产分割协议与离婚财产分割协议之比较

婚内财产分割协议主要针对婚姻期间财产的分配和管理，而离婚财产分割协议则更加广泛适用于离婚程序中的财产分割，并具有法律强制力。

婚内财产分割协议是指夫妻在婚姻关系持续期间达成的一项协议，旨在规定双方在婚姻期间获得的财产归属、管理和分配方式。 首先，其具有自愿性。 婚内财产分割协议是夫妻自愿达成的，没有法律强制力。 这意味着夫妻可以根据双方的意愿、利益和需求来约定财产分割规则，但协议违反法律规定的部分可能无效。 其次，具有保护财产权益属性。 该协议可以帮助夫妻保护各自的财产权益，避免婚后产生争议。 夫妻可以约定个人财产的归属、共同财产的管理方式以及财产分割原则，以确保在婚姻期间和离婚时的财产权益得到保障。 最后，限制适用范围。 婚内财产分割协议只适用于婚姻持续期间的财产，并不能约定离婚后的财产分割。 离婚时，财产分割将受到法律规定和司法程序的约束。

离婚财产分割协议是夫妻在离婚程序中达成的一项协议，旨在解决双方在离婚后的财产归属问题。 首先，其具有法律强制力。 离婚财产分割协议具有法律约束力，一旦达成并经法院确认，双方必须履行协议中约定的财产分割规则。 这意味着协议的内容将直接影响双方的财产权益。 其次，在广泛适用范围方面，离婚财产分割协议适用于离婚程序中的财产分割，包括婚姻期间获得的财产、共同债务等。 协议可以约定财产的归属、分配比例和支付方式等具体细节，以解决离婚时的财产纠纷。 最后，在司法审查方面，离婚财产分割协议需要经过法院的审查和确认才能生效。 这是为了确保协议的合法性、公平性和符合法律规定。 法院可能会对协议内容进行审查并适当调整，以保护双方的权益。

## Q 婚内财产分割协议下不动产权变动现状及适用争点

### (一)婚内财产分割协议下不动产权变动的现状

婚内财产分割协议是夫妻双方在婚姻关系存续期间自愿达成的协议，旨在规定夫妻双方对共同财产的权益分配。 由于不动产通常具有较高的价值和重要性，因此，其归属问题在离婚或财产分割时尤为关键。

依据我国《民法典》婚姻家庭编之规定，夫妻在婚姻关系存续期间所得的财产属于婚姻共同财产。 同时，夫妻可以通过协议约定婚姻期间的财产归属，这就是婚内财产分割协议。 根据我国法律规定的不动产的物权变动规则，所有权归属通常需要进行登记，只有经过不动产登记程序，才能将不动产所有权的转移或变动予以确认和保护。 因此，对于婚内财产分割协议中涉及不动产权变动的情况，应当遵循相关登记程序。 如果夫妻双方在婚内财产分割协议中约定了不动产的归属变动，那么双方应当依据法律规定进行相应的不动产登记手续。 只有在完成登记手续后，才能够确保该协议的效力和权益的实现。

在司法实践和学术研究中，介于婚姻关系的特殊性，婚内财产分割协议有别于一般民事合同，其下的不动产权变动主要存在公示生效主义和公示对抗主义两种理论分歧。 公示生效主义下的婚内财产分割协议下不动产权变动认为不动产权的设定、变更、转让、消灭等，只有经过公示（即在不动产簿上登记）才能生效，没有经过公示的不动产权行为无效。 这种理念强调了公正的力量，它保障了交易的安全性，维护了社会秩序。

相对地，公示对抗主义则认为，公示并不能决定不动产权的创建和存在，但可以对抗第三人。 也就是说，只有当涉及第三人时，公示才具有对抗性。 在此理念下，如果婚姻关系中的某一方未经另一方的同意，就将共有的不动产卖给第三人，并完成了相关公示程序，那么这个行为是有效的，因为它可以对抗后来的权利主张者。

### (二)婚内财产分割协议下不动产权变动纠纷的法律适用争点

在法律依据选择上存在不确定性。 婚内财产分割协议涉及不动产权变动纠纷时，首先存在的争点是法律依据的选择。 婚内财产分割协议下的不动产权变动效力存疑。 婚内财产分割协议的主要目的是在夫妻离婚时划分共同财产，包括不动产。 然而，在实际操作中，婚内财产分割协议的效力可能受到质疑。 例如，一方可能会声称自己签署协议时受到欺骗、威胁或不公平待遇，从而要求改变协议内容。 此外，如果协议未经过合适的法律程序或缺乏相应的证据，也可能导致不动产权变动效力的存疑。

经济利益与情感纠葛的独特复杂性。 婚内财产分割涉及双方夫妻的经济利益和情感纠葛，这使得不动产权变动

的争议具有独特的复杂性。夫妻之间可能存在财产分割的不公平或不满，尤其是在一方拥有不动产而另一方无法获得合理份额的情况下。此外，夫妻之间的情感因素也会对不动产物权变动产生影响，例如，一方可能会提出诸如情感投入、家庭责任等方面的主张。

## Q 婚内财产分割协议下不动产物权变动规则的完善

### （一）优先保护对外第三人

首先，厘清婚内财产分割协议下的物权变动对第三人的效力边界。在存在该协议的情况下，第三人是否应当受到其约束，并且对于第三人与婚内财产分割协议之间存在的矛盾，一方面，要设立必须办理登记手续的限制，对于不动产的转让或变更，要求在不动产登记部门进行登记手续。只有在完成登记后，对外第三人才能获得真实、合法的权益保护；另一方面，针对善意取得者优先适用，如果第三人是以善意购买或者依法取得所有权的，即使婚内财产分割协议对不动产物权变动有规定，也应当给予其相应的保护。

其次，保障善意取得第三人合法权益。为了保护第三人的合法权益，应当加强对善意取得者的保护措施。例如，优化不动产交易的信息公示和查询机制：确保不动产交易信息的真实性和透明度，让购买方能够获取充分的信息，并在签订交易前进行必要的调查。强化不动产登记制度：确保不动产登记的准确性和及时性，防止重复登记、虚假登记等情况发生，以保证善意取得者的权益得到保护。

最后，维护对不动产申请强制执行的第三人合法权益。加强对不动产强制执行程序的监督和审查：确保执行程序的合法性和公正性，避免对第三人权益造成损害。设立合理的异议申请程序：允许对不动产的强制执行提出异议，并及时处理，确保第三人的合法权益不受损害。

### （二）把握《民法典》物权编在家庭财产关系中的谦抑性

首先，加强对婚姻家庭价值的优位保护。在婚内财产分割协议下，物权变动过程中，《民法典》物权编确保了婚姻家庭价值的优位保护。根据物权编的规定，夫妻财产的分割应当尊重夫妻双方的实际贡献和付出，维护婚姻家庭的稳定和谐。这意味着，在物权变动中，应考虑家庭成员的需求和利益，避免对任何一方的不公平损害，以确保家庭财产关系的谦抑性。

其次，保障合理限度内婚内财产分割的意思自治。《民法典》物权编在家庭财产关系中强调了婚内财产分割的意思自治原则。在物权变动过程中，夫妻可以自愿达成婚内财产分割协议，选择适合自身情况的分割方式，并约定各自享有的权益。这种意思自治的原则使得夫妻可以根据自身的意愿和实际情况来确定财产分割方式，更好地保障双方的权益，减少争议和纠纷。

最后，严格物权公示原则在夫妻财产变动中的适用。

《民法典》物权编强调了严格的物权公示原则，这在夫妻财产变动中同样适用。这意味着夫妻之间的财产变动应该进行书面登记或公示，以确保交易的真实性和合法性，避免不当的财产侵害行为。物权公示的严格要求在婚内财产分割协议下起到了重要作用，有助于维持家庭财产关系的稳定和谐。

### （三）建立夫妻财产约定公示制度

公示是婚内财产分割协议对外发生不动产物权变动效力的依据。在婚内财产分割协议中，夫妻双方可以约定关于不动产的权益分配和变动规定。然而，仅仅通过协议的订立并不能使其对外具有法律效力，因为第三方无从得知关于不动产权益的具体约定。因此，需要建立夫妻财产约定公示制度，通过公示将这些约定对外界进行披露。明确夫妻不动产约定物权公示对外具有对抗力。通过建立夫妻财产约定公示制度，使公示具备了一定的法律效力。与此同时，公示的内容也可以对外具有对抗力。这意味着，当第三方在与夫妻双方进行财产交易或其他相关事务时，必须考虑到公示记录中的不动产约定，以遵守夫妻之间的财产分割协议。

夫妻不动产约定的公示对外具有对抗力，可以有效避免第三方的无知或恶意侵害夫妻的不不动产权益。如果没有公示制度，夫妻双方的财产约定可能会被忽略或遭受侵犯，从而导致财产权利产生纠纷和争议。公示制度的实施能够明确表明夫妻之间的财产约定，并保护双方的合法权益。

## 参考文献

- [1]姚邢,龙翼飞.《民法典》关于夫妻间财产协议的法律适用[J].法律适用,2021(02):155-162.
- [2]张晓远.论婚前按揭房屋的产权归属与分割——以《民法典》婚姻家庭编司法解释(一)第78条为中心[J].西南民族大学学报(人文社会科学版),2021,42(05):122-128.
- [3]王轶,蔡蔚然.基于婚内财产分割协议的物权变动[J].国家检察官学院学报,2023,31(02):143-160.
- [4]刘曦.婚内财产分割协议的定性及其法律效力——基于“唐某诉李某某、唐某乙法定继承纠纷案”[J].东南大学学报(哲学社会科学版),2019,21(S2):5-8.

## 基金项目：

2024 年青海民族大学研究生创新能力培养专项项目,项目名称:婚内财产分割协议下不动产物权变动研究,项目编号:04M2024104。

## 作者简介：

张嘉航(1999—),女,满族,吉林吉林人,硕士研究生,青海民族大学法学院,研究方向:民商法。