

女子将婚前房产出租，离婚时租金被前夫“分一半”

# 婚前房屋婚后出租，租金该归谁

今日女报/凤凰网记者 陈炜

人到中年，组成二婚家庭，本以为会是幸福的再续——双方各有房产，且是婚前所置，毫无争议。然而，当两年后感情无法再维持时，二人却因为一笔婚前房产的租金闹上了法庭。

这是39岁衡阳女子陈巧遇上的麻烦事。与二婚丈夫结婚前，她在老家买了一套房子，婚后她将房子出租，以租还贷。一直以为这套没有动用过夫妻共同财产的婚前购房属个人财产，谁知离婚时丈夫却要求“房租各分一半”！

听上去匪夷所思，可丈夫竟真的分到了房租——到底怎么回事？为何婚前房产产生的租金也会被认定为“夫妻共有”呢？看看这个故事吧！



## 聚少离多，二婚关系破裂

39岁的陈巧是湖南衡阳人，2014年，她在深圳务工时认识了41岁的安徽男子宋洋，并很快确定了恋爱关系。

本来，有过一段失败婚姻的陈巧并未想要再婚。当时，她工作不稳定，也没有固定收入。为此，她觉得自己“配不上”宋洋，便一直与对方保持着恋人关系，不敢再向前一步。

“他有一名非婚生孩子。”同年，陈巧意外得知宋洋的这个“秘密”后，她反倒认为自

己和对方的差距缩小了。再加之宋洋一直热烈地追求，她最终决定再婚。

接下来的一年时间，宋洋为陈巧偿还了7张信用卡的透支款，共计6万余元。2016年5月，丢掉了“经济包袱”的陈巧与宋洋在衡南县民政局办理结婚登记手续。

结婚后，宋洋大多数时间都在全国各地奔波经商，偶尔有时间还得回安徽老家照顾父母，而陈巧则一个人住在宋洋

位于深圳的家中——聚少离多的两人感情越来越淡，最终闹矛盾分居了。

2018年9月3日，宋洋以“夫妻感情破裂”为由，向衡南县人民法院诉讼离婚。

7月6日，记者看到了当年双方请求离婚的诉讼材料。

由于双方在感情矛盾的点上各执一词，衡南县人民法院于2018年10月31日驳回了宋洋与陈巧离婚的诉讼请求。

## 离婚未果，一笔租金再掀波澜

陈巧与宋洋离婚不成，但感情降至冰点。没多久，他们又因一笔房屋租金闹了矛盾。

原来，陈巧在与宋洋结婚前，曾在衡阳市购买过一套价值25万余元的房产，当年首付7余万元，贷款18万元，之后每月需还房贷800余元。

2016年4月，得知马上要再婚并定居深圳，陈巧将衡阳的房屋出租，租金800余元全部用于偿还房贷。在她看来，由于房租刚好能抵房贷，又是婚前个人财产，所以她并没有主动告知宋洋这个事。

只是没想到，2018年年底，当宋洋发现后，便立即委托律师，要求对这笔房屋产生的租金，待离婚后予以分割。

“房子是我婚前买的，贷款是靠租金偿还的，并没有动用过夫妻共同财产。”陈巧找到湖南天地人律师事务所请求法律援助，“他无权与我争夺这笔钱！”

“如果双方离婚后，这笔钱不分割是不合理的。”接手该案的律师介绍，陈巧婚前购买的房产属于婚前个人财产没

错。不过，这套房产产生的租金却不一定属个人所有。

该律师解释，虽然依据相关法规，房屋租金被认定为法定孳息，且根据《婚姻法》的相关规定，婚前财产产生的法定孳息不属于夫妻共同财产。但房屋租赁行为本身就是一种经营活动，需要付出时间、精力和劳务，因此，陈巧的房产产生的租金会被认定为经营性收益。也就是说，这笔房租属于夫妻共同财产，宋洋有权分割。

最终，经双方调解，宋洋获得了陈巧婚前房产所产生租金的分割权。

(为保护隐私，文中人物均系化名)



### 链接

## 婚前买房，要避免两大“麻烦”

刘悦(湖南君达律师事务所律师)

婚前买房，这是如今不少情侣的选择。然而，婚前买房也存在一些弊端，一旦婚变，也会带来不必要的纠纷。其中，比较常见的纠纷有两种：

**第一种是年轻人婚前买房时因资金不足，向双方父母“求赞助”的情况。**在这种情况下买房，且房产证上写了夫妻名字的，保险起见，双方父母和子女最好再另外签署一份协议，将各方出资赞助买房钱款约定清楚。避免今后夫妻因感情不和而离婚时，出资方父母无权追回这笔钱款。另外也可以在买房时，以夫妻名义给出资方父母写一张欠条，避免今后“房财两空”。

### 说法 婚前房产赚的钱归谁，判断有标准

孙鑫(湖南长仁律师事务所律师)

法定孳息，是指因法律关系所获得的收益，比如，出租人根据租赁合同收取的租金、贷款人根据贷款合同取得的利息等。

根据我国《物权法》第116条规定：“法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明确的，按照交易习惯取得”。

那么，夫妻一方婚前购买房产，婚后出租产生的租金究竟属于个人财产还是夫妻共同财产？

根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(三)第5条规定，“夫妻一方个人财产在婚后产生的收益，除孳息和自然增值外，应认定为夫妻共同财产；夫妻一方财产在婚后的收益主要包括孳息、投资经营收益及自然增值。”

也就是说，要定义是个人财产还是夫妻共同财产，最主要的评判标准就是——婚后对房屋的出租是否投入了管理或者劳务。如果婚后一方投入了时间，以及对房屋加以维护、修缮等管理，租金应当作为经营性收益看待，产生的租金收益也会根据法律规定，被认定为夫妻共同财产；如果未对房屋进行过维护和管理，单纯的收取租金，则房屋租金会被认定为孳息，属个人财产。

**第二种是婚前贷款买房的月供还贷情况。**生活中，不少情侣会在婚前贷款买房。此时，如果一方因某些原因不能贷款，那就只能依靠另外一方，但这样做存在较大的债务风险，比如一旦分手，那贷款一方将要独自承担这笔“外债”。

针对这种情况，建议婚前贷款买房的情侣在拥有合法配偶关系前签署相关协议，明确双方的贷款权利与义务，尤其要注明“一旦一方不能或无法还贷，另一方仍需要对银行承担还贷义务”的约定。



扫一扫，  
分享给更多人

## 关爱不孕不育家庭，湖南举办首届“77孕育节”

资讯 >>

今日女报/凤凰网(记者 黄晓云)8月7日，七夕节。由衍宗堂国医馆主办，当代中医药发展研究中心关爱母婴健康工作委员会副会长赵祖武表示，国家卫健委官方数据表明，我国不孕不育患

首届“77孕育节”在长沙举行。

当代中医药发展研究中心关爱母婴健康工作委员会副会长赵祖武表示，国家卫健委官方数据表明，我国不孕不育患

者比例已占育龄夫妇的12%—15%，即每8对夫妇就有1对是不孕不育患者；而湖南不孕不育患者已接近130万，全国高达5000万人次，并呈年轻化和

逐年上升趋势。

为了呼吁更多社会人士及企业加入这一公益行列，给不孕不育家庭提供助孕医疗支持与帮助，衍宗堂国医馆率先提

出“77孕育节”，并将持续开展一系列不孕不育公益活动，期望每年农历七月初七能成为“关爱男女健康，提倡优生优育，解决不孕不育”的专属节日。