

# 房产婚前的协议书（关于房产的婚前协议）

作者：有故事的人 来源：范文网 www.wtabcd.cn/fanwen/

本文原地址：<https://www.wtabcd.cn/fanwen/meiwen/6f7a85bb298698911781230f5575c5ca.html>

范文网，为你加油喝彩！

## 房产婚前的协议书

### 篇一：婚前房产协议书格式

甲乙双方现已自由恋爱，确立关系，并已明确结婚意向，愿共筑爱巢白头偕老。在无任何逼迫、双方无任何精神不正常现象的情况下，经双方理智平等协商，就婚前一处房产签此协议，现甲、乙双方为避免纷争，爱情永固，双方自愿达成如下协议：

一、婚前甲乙双方同意以甲乙两方名义在XXXX（银行）按揭住房一套。

1、房屋的详细情况如下：

住产权地址位置：XXXXXXXXXXXXXXXXXX

房屋建筑面积XXXX平方米

商品房买卖合同编号为：XXXXXXX(重要)

2、双方的出资情况如下：

甲方出资人民币XX，作为该套房屋首付款；并出资人民币XX元作为该套房屋的房产契税；两项价款合计人民币XX元（人民币XXXX大写），具体以购房首付款发票和契税发票为准。并以甲方为主贷款人、乙方为保证人办理个人住房按揭贷款XX万元整（贷款是否下发，房子是否收房）。

二、由于双方未办理结婚手续，对于房产的权利归属，双方一致协商并同意：

1、住房的首付款归甲方一人拥有，其余归甲乙双方共同所有。即甲

方出资的首付款人民币XX元（人民币壹拾伍万捌仟玖佰零玖元），如甲乙双方出现感情不和而分手，而分割房产时，乙方同意该房产首付款不作为共同分割项，乙方如在法律上对其有分割权自愿放弃，归甲方所有。

注：首付款占购房总款比： $XX/XX=2X\%$ 。即分割房产时，按市场价格的XX%付给甲方后，剩余

款项按甲乙双方1:1的比例分割。

2、甲乙双方共同具有还贷的义务。

房贷每月还款人民币XX元，由甲乙双方共同还贷，每个月甲方XX元，乙方XX元。

3、格式仅供参考，其他未尽事项可自行添加

例如：分割房产的方式，归甲方所有，甲方付乙方钱；或者变卖房产分割人民币

甲、乙双方本着自愿、平等、公平、诚实、信用的原则，经友好协商，根据中华人民共和国有关法律、法规的规定签定的本协议，此协议具有法律效力，由双方共同遵守。

本协议一式两份，甲乙双方各执一份。本协议自签订之日起生效。

甲方：乙方：

身份证号码：身份证号码：

XXXX年XX月XX日

篇二：婚前房产协议书

婚前房屋财产约定协议书

甲方：

身份证号码（后附身份证复印件）：

乙方：

身份证号码（后附身份证复印件）：

甲乙双方现已自由恋爱，确立关系，并已明确结婚意向，愿共筑爱巢，白头偕老。在无任何逼迫、双方无任何精神不正常现象的情况下，经双方理智平等的协商，就婚前一处房产达成协议如下：

一、婚前甲乙双方同意以甲方单方名义在按揭住房一套；房屋的详情况如下：

1、

2、

3、

4、

5、

6、

7、 住房产权地址位置：房屋户型：房屋建筑面积：购房合同款：购房合同编号：  
附件一《商品房购买合同》复印件 附件二 购房发票复印件

二、 由于双方暂时未办理结婚手续，因此购房合同上暂时只有甲方的签署；但对于房产  
经后的权利归属及其相关责任等事宜，双方一致协商并同意：

- 1、 住房归双方共同所有；财产所有权的分配比例：甲乙双方各占50%；
- 2、 甲方不得私自将此屋进行转让、赠送、抵押、拍卖、租凭、借用等其它用途；
- 3、 婚前贷款由甲方还，此部分作为甲方个人财产；
- 4、 婚后甲乙双方共同具有还贷的义务和责任；

三、 本协议一式两份，甲乙双方各执一份；

四、 此协议双方无任何争议；

五、 本协议经丙丁见证（或公证机关公证后生效）

甲方签字： 乙方签字： 见证律师：

签订时间：年月日 见证时间：年月日

律师见证书

委托见证人，男，汉族，19××年××月×日出生。

委托见证人，女，汉族，1983年7月25日出生。

律师事务所接受孙明峰和李娟的委托对双方签订《婚前房屋财产约定协议书》的行为的合法性予以见证。

见证律师审查了委托见证人提供的身份证及双方的协议书。

兹证：

双方于2008年( )月( )日签订《婚前房屋财产约定协议书》的行为意思表示真实、符合相关法律规定，受法律保护。

律师事务所见证人：

2008年( )月( )日

### 篇三：婚前协议

现代社会，婚前财产协议已经不是什么新鲜事。虽然我国法律和司法解释均没有对“婚前财产协议”做出明确的概念描述，但是婚前财产协议作为一个事实已经普遍存在。实践中，我们发现，有的男女双方自行签订了一个婚前财产协议，但这样的协议是否能真正按字面意思进行？答案往往会出现出乎当事人的意料。我们先来看看两个真实的案例：

**【案例一】**原告黄某（夫）与被告白某（妻）于2003年12月登记结婚。双方签订了一个婚前财产协议。主要条款为：男方自愿将婚前个人财产，即位于某市某小区某楼某号房产的50%所有权赠与女方以示诚意，即该房产成为双方婚后的共同财产；日后女方无原则过错，男方执意通过法律途径强制离婚而造成事实上的婚姻破裂，男方弥补女方的损失即将男方享有住房的50%赔付给女方，即该房所有权归女方所有。

2005年7月，原告提起离婚诉讼，请求法院准予离婚并依法分割夫妻共有财产。被告辩称：同意离婚，但强调要求按照双方所签订的婚前协议取得房产的所有权。原告称该婚前协议不是其本人的真实意思表示，不认可。法院经查，双方结婚登记后，并未办理房产变更登记。

**【案例二】**张江与刘丽在婚前签订一份协议。约定：

1.张江在婚前有一套住房，价值100万左右，尚有贷款40万左右。该房贷款由张江婚后继续偿还，并供双方婚后共同居住使用。

2.张江每月工资8000元，需用于共同生活，并交由刘丽统一管理和支配，刘丽每月给张江工资数额的20%用于张江的日常开销和人际交往。

3.双方应不离不弃，任何一方提出离婚，都要承担赔偿责任。

(1) 若张江违约提出离婚，则需要：

第一，张江婚前的房产归刘丽所有，张江还需要继续支付该房的剩余贷款。

第二，张江向刘丽支付生活费用，数额为张江月工资收入的70%。

第三，张江在离婚时向刘丽支付赔偿金20万元。

(2) 若刘丽违约提出离婚，则需要：

第一，刘丽向张江出示书面道歉一份。

第二，刘丽搬出张江的住房。

第三，及时刘丽提出离婚，张江仍需向刘丽支付4万元钱款。

张江和刘丽婚后3个月即开始出现矛盾，张江向某法院提起离婚诉讼，要求与刘丽解除婚姻关系

，主张婚前签订的协议违背公平原则，为违背其真实意思的财产处分约定，应予撤销，不同意按婚前财产协议履行。而刘丽辩称，双方虽然感情确已破裂，但婚前协议为双方真实意思表示，现张江提出离婚，应按协议履行。

两个案子，如果你是法官，你会怎么判？

两个案子的共同点和分析的焦点有：

1.都是婚前财产协议；

2.仅仅从财产约定的情况上看，对男方来说，都存在着不公平。但都是双方的真实意思表示，不存在欺诈、强迫等情形；问题是：显示公平的婚前财产协议是否有效，是否可以以显示公平主张协议无效或由法律进行调整？

3.都与房产有关，且都没有办理房产过户手续。没有到房产管理部门办理过户登记，是否可以对抗婚前财产协议？

婚姻法第19条规定：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...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。

婚姻法第19条就是婚前财产协议的渊源。我们注意到，婚前财产协议一经签订，即对双方具有约束力，整个婚姻法包括第19条，都没有强调公平原则。这是因为婚前财产协议不是一个单纯的财产协议，它还具有特定的身份关系属性，所以婚前财产协议虽是一份协议，但不能简单的套用合同法中对公平对等原则。

事实上，大多数的婚前财产协议看起来都是有些不公平的条款，但这些条款又确实受到法律的保护。

婚前财产协议最重要的约定可能就是房产的归属问题。由于房产是不动产，对不动产的归属约定是否要以到房产登记机关办理过户手续才有效？如果只是约定，但没有去办理过户怎么办？这个问题我们留在下面来分析。先来看看两个案子最后的判决情况：

【案例一的判决情况】经调解未成，某法院一审认定并判决：

1.准许离婚；

2.婚前协议系双方亲笔签字，原告没有出示其受欺诈、胁迫的证据。但是，双方结婚登记后，未办理房屋的权属变更登记，因此该房屋的50%所有权并未发生变更，仍为原告所有。关于该房产另一半的约定，系对原告离婚自由的限制，且被告无证据证明原告具有重大过错，该约定无效。该房产仍归原告个人所有。法院对认定的其他婚后财产依法予以分割。判决后，原告、被告均未上诉，该判决已发生法律效力。

【案例二的判决情况】一审法院审理后认为，张江提出离婚，应按婚前协议约定履行，房产应过户给刘丽并由张江负责偿还未付的银行贷款；张江每月向刘丽支付其月工资收入的70%，并在离婚判决生效后的7日内，向刘丽支付20万元赔偿金。

一审判决后，张江不服，以双方离婚原因系性格不合而产生矛盾，张江并无过错，也无向刘丽赔偿的义务，一审法院更不应该把自己婚嫁的个人房产判归刘丽，月工资收入70%如果归刘丽，自己生活就无法正常维持。

中级人民法院审理后认为：双方协议中对婚前财产的约定属于双方的真实意思表示，因此，张江向刘丽提出离婚时，应向刘丽支付赔偿金20万元；张江承诺提出离婚将自己的房产归刘丽所有，应予支持，但剩余贷款，应由刘丽支付。关于离婚后张江向刘丽支付每月工资70%的条款，因违反公平原则，法院予以撤销。

我对两个案件判决结果的解读：

【案例一】双方的婚前协议条款：“男方自愿将婚前个人财产，即位于某市某小区某楼某号房产的50%所有权赠与女方以示诚意，即该房产成为双方婚后的共同财产；日后女方无原则过错，男方执意通过法律途径强制离婚而造成事实上的婚姻破裂，男方弥补女方的损失即将男方享有的住房的50%赔付给女方，即该房所有权归女方所有。”主要隐藏了两层意思：

- 1.男方将自己的某房产的50%赠与给女方；
- 2.男方不得采用法律途径强制离婚，否则另外50%房产归女方。

第一层意思明确了这是一个赠与的法律关系，即男方将房产赠与女方。《合同法》第186条关于赠与的规定：赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与…，同时《合同法》第187条也规定，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。

这个案例中，该套房产没有办理过户登记，房产产权还没有转移。既然房产产权还没有转移，赠与人当然可以行使撤销权。根据《合同法》第186条，被告可以行使撤销权。所以本案法院判决50%产权仍归被告所有。

法官之所以判决另外的50%产权仍然归被告所有，是因为协议条款的第二层意思表示事实上是限制了男方通过法律途径寻求离婚。通过法律途径离婚是每个人都法定权利，任何人不得加以限制。协议的语句表述被看作是冒犯了法律的强制性规定，视为无效，所以另外50%产权也仍然归被告所有。女方原本是希望通过婚前财产协议获得补偿，结果因为语言的表达方式，矫枉过正失去了原本可得到的利益。

【案例二】本案中，从双方的婚前财产协议上看，是对张江房产、工资收入和离婚后的财产赔偿进行约定。双方意思表示真实，符合《婚姻法》第19条的规定，对双方产生效力，受到法律保护。

1.对张江房产的约定合法有效。和第一个案例看起来是一样的，但他们之间的最大的区别在于法律性质不一样。前一案例是赠与关系，赠与关系则意味着没有交付标的物之前赠与人可行使撤销权；本案中，不存在赠与关系。根据双方

达成的协议，婚后房产仍属于张江的个人财产（仅供共同使用），如果张江提出离婚，则另行约定了房产的归属，即张江婚前的房产归刘丽所有并由张江继续支付该房的剩余贷款。《婚姻法》第19条赋予了双方对婚前、结婚期间的财产进行约定，本案中双方约定的是张江的婚前房产，其约定应对双方发生效力。这一点与前一案例有本质的区别。但值得注意的是，《婚姻法》第19条

仅保护双方对婚前和婚姻期间的财产约定，离婚后的财产处理约定则不在该条规定之列，不受婚姻法调整。如对离婚后的财产约定，应由《合同法》等其他法律调整，此时则可适用公平原则，对显示公平部分可以主张撤销。本案中房产本身是属于婚前财产，但离婚后的房产贷款则是属于离婚后的财产，本案双方对离婚后的房产贷款约定由张江归还，显然已经超出了婚姻法的调整范围。所以法院的判决支持了被告关于房产所有权的约定，但驳回了被告要求张江继续偿还贷款的请求。

2.也是基于70%的工资收入是属于离婚后张江的个人财产，不受婚姻法的调整，由显示公平被法院予以撤销。

3.20万的赔偿金是属于婚姻期间的约定，双方意思表示真实，受到法律保护。两个案例中，有一个问题需要加以特别注意：同样都是“如果某某提出离婚，则...赔偿”，为什么第一个案例的50%被以限制对方当事人权利，违反法律的强制性条款为由做无效处理，而第二个案例则被认定为有效？

事实上，通读两个案例双方的婚前财产协议，法院认为，第一个案例的语言表述中，实质上是限制了对方通过法律途径寻求离婚。其中的关键词是：“男方执意通过法律途径强制离婚而造成事实上的婚姻破裂...”，该条的意思是：1.男方不得通过法律途径强制要求离婚；2.如果男方执意要通过法律途径强制离婚，则....，这样来看，确实是对男方合法权利的一种限制。

第二个案例协议上的语言表述中，表述的是另外两层意思：1.双方应不离不弃，男女双方都可以提出离婚；2.如果男方提出离婚，则....；3.如果女方提出离婚，则....。这里面没有看到对对方权利的限制，有的只是对违反婚前财产协议的违约责任。这个是受到法律保护的。

从上面的分析可以看出，两个案子综合起来，法院想表达的意思是：你可以约

#### 篇四：婚前协议赠与房产约定是否有效

婚前协议赠与房产约定是否有效，能否以结婚生效条件？导读：部分夫妻结婚前签订婚前财产协议，如后离婚时婚前财产协议赠与房产约定是否有效，能否以结婚为生效条件？请看如下解释。

##### 一、婚前财产协议中赠与房产约定是否有效？

婚前财产协议中赠与房产约定是否有效？根据《中华人民共和国合同法》第一百八十六条规定，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。具有救灾、扶贫等社会公益。道德义务性质的赠与合同或经过公证赠与合同，不适用前款规定。《合同法》第一百八十七条规定，赠与的财产依法需要办理登记手续的，应当办理有关手续。

涉及房产转让的婚前或婚内的财产约定，其法律性质应视为赠与协议。

虽然《合同法》规定，婚姻、收养、监护等有关身份的协议，适用其他法律规定。但夫妻财产约定与夫妻离婚协议是根本不同性质，涉及的房产所有权转移条款为赠与性质，《婚姻法》虽未规定。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，但是，这类婚前或婚内财产顶仍受《合同法》调整。

## 二、婚前财产协议能否以结婚为生效条件

婚前财产协议能否以结婚为生效条件。依照有关法律规定，附条件的民事法律行为是指只有在所附条件成立时才生效。目前，在一些打得城市已经有很懂以结婚为生效条件的婚前财产协议，特别是协议中赠与或给付条件是以缔结婚姻关系为目的。这一情况下，只要约定不违法，法院一般都会认为约定有效。

综上所述是对婚前协议赠与是否有效，能否以结婚为生效条件的简要概述。婚前财产协议对婚后是有效的，法律也允许以结婚为生效条件。

更多 范文 请访问 [https://www.wtabcd.cn/fanwen/list/91\\_0.html](https://www.wtabcd.cn/fanwen/list/91_0.html)

文章生成doc功能，由[范文网](#)开发