

房产证（房契）该写谁的名字？（上）

很多客户在买房产的时候，有一个通常客户会忽略的问题就是如何在房契上确定屋主之间的法律关系。

先介绍一下纽约州房产可以允许的三种产权拥有方式：

第一种为**共同拥有**（Joint Tenancy with Right of Survivorship）：屋主名额不限，产权会保留在所有屋主之间，即如果一个屋主发生意外，她的份额就有其他屋主按原持有比例分配。该屋主自己的亲属无法得到该房产的任何继承权。

第二种为**各自拥有**（Tenancy in Common），除了屋主的份额可以由自己的亲属或遗嘱继承人继承，其他都和第一种一样。第一和第二种都可以确定各个屋主占有的百分比。

第三种为**夫妻共同拥有**（Tenancy by the Entirety）。这种与第一种类似，只不过屋主只有两个，并且在买房时是夫妻关系。

一般来说，客户买卖房产有几种情况，我们分类来解释。

1. 单独一个人。这样就比较简单，写一个人的名字就可以了。如果该屋主有遗嘱，那么房产作为遗嘱的一部分，可以按照遗嘱支配，除了不能剥夺配偶的法定继承权之外。如果没有遗嘱，那么就根据法律由亲属按序继承。
2. 夫妻：如果房子是在两个人结婚之后买的，如果不特地注明的话，房子的产权默认为**夫妻共同拥有**，如果夫妻的任何一方发生事故意外过世，房产就归存活的一方（其子女和父母都无法继承）。如果注明是**各自拥有**，那么各自的亲属或遗嘱继承人就可以分到该方的份额。
3. 父母和子女：这种买房的情况比较普遍。子女分为成年和未成年（21岁以下）。
 - a) 如果未成年的子女也要成为屋主的话，那么在卖房或重新贷款的时候，需要该子女签字。如果到时候该子女还是未成年，就需要法院指定财产监护人，该监护人签字才可以卖房或重新贷款。
 - b) 如果是成年子女，一般会需要考虑的是已婚和未婚。如果已婚子女有发生离婚，那么该配偶可以要求对该房产的一部分产权。纽约州的家庭法，在夫妻财产的分配上并不是根据房契上是谁的名字就决定是谁的财产，而是根据公平合理的原则。另外一种容易发生问题的情况是：实质上是父母买房，但是需要放一个子女的名字来贷款。有的案件在房产证上注明是第一种**共同拥有**关系，结果父母去世后，该房产只归其中一个子女拥有，其他子女一个都没份，造成兄弟姐妹之间大打官司。所以，过户的时候要特别咨询律师房契上是如何设定法律关系的。

下期会讲到兄弟姐妹以及用公司名义持有房产的法律关系。