

## 律师观点 | 香港居民在婚姻存续期间个人购置的内地不动产归属情况案例分析

### 一、引言

香港 1997 年回归时，适逢内地房地产产业兴起，回归的第二年也就是 1998 年内地停止福利分房实行住房货币化，房地产开始真正发展。越来越多的香港居民开始在内地购买房产，尤其是在珠三角地区。二十多年过去了，这些在内地买房的香港居民或由于在内地出售房产的需要，亦或出于财富传承的目的，大多都面临着同样的问题，即当初在内地购买的房产是否属于个人全权所有？本文以实务案例为基础进行分析。

### 二、案例

香港永久居民 A 女士与香港永久居民 B 先生在香港注册结婚，婚后双方一直在香港生活。2000 年，A 女士以个人名义在内地购买一处房产（以下简称“涉案房产”），并登记在其一人名下。2002 年，A 女士与 B 先生在香港离婚。2004 年，B 先生订立遗嘱，约定其名下所有不动产及动产全部由其孩子继承。2005 年，B 先生去世。在处理 B 先生遗产时，继承人与 A 女士就涉案房产是否属于 B 先生的遗产产生争议。

### 三、法律分析

要确认涉案房产是否属于 B 先生的遗产，先决前提是确定涉案房产是属于 A 女士与 B 先生的夫妻共同财产还是 A 女士的个人财产。

由于 A 女士与 B 先生均为香港永久居民，其夫妻财产关系具有涉港因素。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国涉外民事关系法律适用法〉若干问题的解释（一）》第二条规定：“涉外民事关系法律适用法实施以前发生的涉外民事关系，人民法院应当根据该涉外民事关系发生时的有关法律规定确定应当适用的法律；当时法律没有规定的，可以参照涉外民事关系法律适用法的规定确定。” A 女士购买涉案房产时，尚无关于涉外夫妻财产关系法律适用的明确规定，应参照《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》的相关规定处理。

《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》第二十四条规定：“夫妻财产关系，当事人可以**协议选择适用**一方当事人经常居所地法律、国籍国法律或者主要财产所在地法律。当事人没有选择的，适用**共同经常居所地**法律；没有共同经常居所地的，适用**共同国籍国**法律。”《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国涉外民事关系法律适用法〉若干问题的解释（一）》第十九条规定：“涉及香港特别行政区、澳门特别行政区的民事关系的法律适用问题，参照适用本规定。”

A女士购买涉案房产时，二人共同经常居住地为香港，且A女士与B先生没有达成任何有关分配、转让或出售该房产的协议，也没有协议约定夫妻财产关系适用的法律，故本案适用双方共同经常居住地法律，即中国香港特别行政区法律。

根据香港《婚姻法律程序与财产条例》，夫妻之间适用分别财产制，即登记在夫妻一方名下的房产，产权归登记权利人所有。据此，原则上登记在A女士名下的涉案房产，即使购买于其婚姻关系存续期间，仍属其个人财产。

但因为A女士与B先生在香港办理了离婚，根据《婚姻法律程序与财产条例》第7条，香港法庭有非常大的酌情权对属于夫妻的所有财产（无论在个人名下还是双方名下）进行再分配。因此还需要考虑香港法庭是否对涉案房产进行过再分配。至香港法院对A女士与B先生离婚作出绝对判令之时，香港法院并没有作出任何对A女士个人名下财产进行分配、转让或出售的命令。B先生去世后，他也不能再提请香港法院变更涉案房产的权属。除以上成文法例外，参照适用于香港的英国上议院案例 *Livesey (formerly Jenkins) v Jenkins* [1985] AC 424, [1985] 1 All ER 106, HL., 二人离婚案的绝对判令并未影响涉案房产的所有权。

综上，A女士离婚后涉案房产仍然属于A女士个人全权所有，不属于B先生的遗产，B先生的继承人当然无权主张任何权益。

#### 四、后记

香港和内地属于不同的司法管辖体系，法律制度截然不同，在大湾区高度融合的发展趋势下，对涉港法律问题的深度思考和分析，不仅具有鲜明的时代意义，也是法律实践的重要探索。本文从案例出发，集合两地律师的观点，对争议问题进行分析，既期待能够在个案中形成周全的判断，也期待相关的思考角度及逻辑能够作为和广大业界同行进一步讨论的基础，从实践中探求真知。

作者：

#### 唐志峰律师

德和衡简家骢永本金月（前海）联营所主任，德衡律师集团高级合伙人。

擅长领域：跨境民商事争议解决、证券资本市场业务、跨境投融资、国际公证等。

邮箱：tangzhifeng@deheng.com

电话: +86 13928481488

### **向荣律师**

德和衡简家骢永本金月（前海）联营所执业律师

擅长领域: 民商事争议解决、企业及个人刑事防范。

邮箱: xiangrong@deheng.com

电话: +86 13570874464

### **简家骢律师**

香港简家骢律师行创始人，德和衡简家骢永本金月（前海）联营所管委会主任。

擅长领域: 香港公司治理、各类商业交易、香港诉讼、企业资本市场业务、国际仲裁及调解、国际公证等。

邮箱: ka-chong@fredkan.com

### **杨柯 律师助理**

香港城市大学法律硕士，香港简家骢律师行律师助理。

擅长领域: 跨境民商事争议解决，知识产权等。

邮箱: twiggyyang@fredkan.com

电话: 18124631425

### **罗岱怡 实习生**

香港城市大学 Juris Doctor 在读，德和衡简家骢永本金月（前海）联营所实习生。

邮箱: daisyluodaiyi@163.com