夫妻间房产约定赠与的效力与物权变动

对内效力与对外效力的分离

赵跃

（安徽国运律师事务所，安徽 合肥 230000）

摘要：夫妻间约定一方房产归对方所有，其效力取决于约定的性质。视为赠与，则适用任意撤销权。视为财产制约定，则直接发生效力。本文采区分说：概括性的、变更夫妻财产制基本构造的约定，属于财产制契约，不适用任意撤销。个案性的、针对特定财产的无偿给予，属于赠与，适用任意撤销。分类的标准是约定的功能，辅以范围、目的与形式三个指标。指标冲突时，以目的为准。效力上采内外有别。内部效力依约定发生，概括性约定直接确定归属，个案赠与产生债的效力。外部效力须经公示，未经公示不得对抗善意第三人。物权变动上，内部分配不适用登记生效主义，外部对抗则须登记。未登记时，受赠人原则上仅有债权，已经交付并占有的，可以取得物权期待权。任意撤销权受三重限制：公证的赠与不得撤销，具有道德义务性质的赠与不得撤销，婚姻伦理对撤销权的行使构成诚信约束。约束不等于否定，撤销后受赠人可以请求补偿，补偿参照家务劳动补偿的标准。执行对抗上，未办理变更登记的约定原则上不得排除执行，例外是已经实际占有且非因自身原因未登记。这一方案，既尊重夫妻自治，又维护交易安全。

关键词：夫妻财产约定；房产赠与；任意撤销权；物权变动；执行对抗

中图分类号：D923.9　**文献标识码：**A　**文稿编号：**WJLT(2025)04-0038-14

Effect of Interspousal Agreements on Real Property and Transfer of Title

ZHAO Yue

(Anhui Guoyun Law Firm, Hefei 230000, Anhui, China)

Abstract: Where spouses agree that one party's real property shall belong to the other, the effect depends on the nature of the agreement: treated as a gift, the statutory right of revocation applies; treated as a matrimonial property regime, it takes effect directly. This article adopts a distinction: comprehensive agreements altering the basic structure of the matrimonial property regime are regime contracts not subject to arbitrary revocation, while individualized gratuitous transfers of specific property are gifts subject to revocation. The criterion is function, supported by scope, purpose and form, with purpose prevailing in case of conflict. As to effect, internal and external dimensions are separated: internal effect follows the agreement, with comprehensive agreements fixing ownership directly and individual gifts creating a claim; external effect requires publicity, and without it the agreement cannot be asserted against good-faith third parties. Regarding title transfer, internal allocation does not require registration, whereas external assertion does. Without registration the donee in principle holds only a claim, and where delivery and possession have occurred a expectancy may arise. The right of revocation is limited in three ways: notarized gifts, gifts resting on moral duty, and good faith constraints arising from the marital relationship. Limitation is not denial: after revocation the donee may claim compensation measured by domestic labour standards. In enforcement, an unregistered agreement generally cannot defeat execution, except where the transferee has taken possession and registration was prevented by causes not attributable to it. The proposal respects spousal autonomy while safeguarding transactional security.

Key words: matrimonial property agreement; gift of real property; right of revocation; transfer of title; enforcement defence

说明：（本文为作者个人研究观点，不代表所在单位意见）

作者简介：赵跃，安徽国运律师事务所执业律师，主要研究夫妻财产关系与物权变动的交错问题。

一、问题的提出

夫妻间的房产约定，是婚姻家庭生活中的常见安排。一方将其婚前房产约定为共有，或者约定归对方所有，以此表达信任或者平衡家庭贡献。约定的形式，或为婚内财产协

议，或为离婚协议中的条款。形式的多样，反映生活的复杂。

夫妻间的财产约定，实践中形式多样。至于约定是否有效、净身出户条款能否执行，《婚内财产协议有效吗》一文已有面向当事人的梳理，本文不赘，只就房产约定的性质与物权变动展开。

约定的效力，取决于其性质。若视为赠与，则适用赠与合同的规则，赠与人在财产权利转移之前可以撤销。若视为夫妻财产制约定，则直接发生效力，不适用任意撤销。性质的定位，决定了约定的命运。命运的差别，源于概念的选择。

实务中的分歧，由来已久。婚姻法时代，司法解释明确规定，婚前或者婚姻关系存续期间，当事人约定将一方所有的房产赠与另一方，赠与方在变更登记之前撤销赠与的，可以按照赠与合同的任意撤销权处理。这一规定，采赠与说。学说的影响，可见一斑。

司法解释的原文，用的是可以按照赠与合同的任意撤销权处理。用语是可以，而非应当。用语的选择，为裁量留下了空间。空间的保留，使实务出现不同理解。

民法典施行后，该司法解释未予保留。是否继续适用，学说与实务均有争论。有的主张，新法未作规定，应回归民法典的体系，按赠与处理。有的主张，婚姻家庭编有其特殊性，应优先适用夫妻财产制的规则。两说的对立，使裁判出现分化。

新法未保留该条，可能的解释有二。其一是立法者认为，赠与规则已经足够，无须特别规定。其二是立法者认为，该条的立场有待检讨，故暂不规定。两种解释，指向不同的方向。

争论的实质，是如何理解夫妻间约定的特殊性。婚姻关系包含身份与财产的双重内容，财产的安排往往嵌入情感的考量。将其完全等同于市场交易，可能忽略身份的因素。忽略的后果，是裁判脱离生活。生活的逻辑，不能完全化约为交易。

这一争论，还涉及法律适用的方法。是先找特别规定，还是先找一般规定。方法的选择，影响结论的走向。走向的差异，源于体系的理解。

比较法上，德国民法典规定，夫妻财产制契约须以公证形式订立，不得撤销。日本民法规定，夫妻间的赠与适用赠与的一般规则，可以撤销。两种模式，反映了不同的价值取向。

但特殊性不能成为排除规则的借口。民法典对赠与设有任意撤销权，其目的是保护无偿给予人的利益，避免其因一时冲动而受损。这一目的，在夫妻之间同样存在。存在的理由，使规则的适用具有正当性。正当性的存在，使排除难以成立。

本文主张区分说。夫妻间的房产约定，可以分为两类：一类是概括性的财产制约定，一类是个案性的赠与约定。前者变更夫妻财产归属的一般规则，后者针对特定财产的无偿给予。两者的性质不同，规则亦应不同。不同的规则，适应不同的功能。

区分说的实践意义，在于裁判的确定性。分类明确，规则明确，结论可预期。可预期的裁判，使当事人可以安排行为。安排的理性，是法治的效益。

概括性的约定，例如约定婚后所得各自所有、共同所有或者部分各自所有。此类约定，属于夫妻财产制契约，直接发生效力，不适用赠与的任意撤销。理由是，其功能是构建财产秩序，而非单纯给予。秩序的功能，使其区别于赠与。

个案性的约定，例如约定一方婚前房产归对方所有。此类约定，属于赠与，适用任意撤销权。但涉及扶养、忠实等身份因素的，可以认定为具有道德义务性质，限制撤销。限制的边界，须具体判断。判断的精细，是裁判的难点。

物权变动的问题，随之而来。夫妻财产制约定，是否直接发生物权变动，还是须经登记。学说有争议。本文认为，内部的归属可以直接发生，外部的对抗须经登记。内外有别，是物权法的基本原则。原则的贯彻，使问题得以分层。

执行中的对抗，是实践的热点。约定房产归一方，未办理变更登记，该方能否排除对登记名义人的执行。按外观主义，不能排除。例外是，该方已经实际占有，且非因自身原因未办理登记。例外的设置，兼顾了实质与形式。

论证的顺序如下。先厘清约定的性质，再讨论内外有别的效力，继而分析物权变动，最后落到任意撤销权的限制。四个环节，由定性到技术。技术的展开，须以定性为前提。

需要说明的是，本文讨论的约定，限于夫妻之间的房产约定，不包括离婚协议中的财产分割条款。后者以解除婚姻关系为条件，构造不同，规则亦应另论。范围的限定，使讨论集中。

二、约定的性质

（一）赠与说

赠与说的核心论据，是无偿性。夫妻间的房产约定，通常不以对价为条件。一方将房产给予对方，对方未支付相应的对价。无偿性，使约定符合赠与的本质。本质的符合，使规则可以适用。

无偿性的判断，还须看给予的背景。若给予是以对方的扶养、照顾为交换，则具有对价。对价的存在，使赠与的性质改变。改变的性质，使规则随之调整。

第二个论据，是规则的统一。赠与合同有完整的规则体系，包括撤销、瑕疵担保、履行。适用赠与规则，可以使问题得到体系化的解决。体系化的解决，优于零散的判断。判断的统一，减少了分歧。

统一的另一面，是简化。简化的规则，便于适用。适用的便利，是司法效率的要求。效率的要求，使规则趋于统一。

第三个论据，是意思自治。夫妻可以自由约定财产归属，也可以自由决定是否履行。任意撤销权，正是这种自由的体现。否定撤销权，等于强制履行，违背自治。自治的尊重，是私法的基本立场。

自治的另一面，是责任。自由选择者，须承担选择的后果。撤销权的行使，也是一种

选择。选择的后果，由选择者承担。

赠与说的优点，是明确。性质明确，规则明确，后果明确。明确性，使当事人可以预期。预期的稳定，是交易安全的基础。基础的稳固，使制度可信。可信的制度，才能被遵守。

明确的代价，是个案的僵硬。僵硬的规则，难以回应复杂的家庭关系。关系的复杂，要求规则的弹性。弹性的引入，须有正当的理由。

明确的价值，在家庭纠纷中尤为重要。纠纷的双方，往往情感对立。明确的规则，可以减少争执。争执的减少，使纠纷易于化解。

但赠与说的缺点，同样明显。它忽略了婚姻关系的身份性。夫妻间的给予，往往基于长期共同生活的期待，而非单纯的无偿。将其等同于陌生人之间的赠与，可能背离当事人的真意。真意的背离，使裁判失去妥当性。

缺点之二，是诱发机会主义。赠与人可以在受赠人履行了家庭义务之后撤销赠与，获得不当的利益。利益的失衡，使受赠人受损。受损的结果，违背公平。公平的违背，使规则失去正当性。

机会主义的防止，可以借助诚信原则。诚信原则的适用，使恶意的撤销受到限制。限制的适用，须有具体的标准。标准的明确，使裁量有据。

缺点之三，是与夫妻财产制的冲突。若夫妻已约定分别财产制，个别的房产给予可能是财产制的组成部分。将其割裂为赠与，破坏了财产制的整体性。整体性的破坏，使体系出现裂痕。

缺点之四，是无视家庭贡献。受赠人往往以家务、育儿、照顾老人等方式作出贡献。贡献的存在，使给予具有一定的对价性。对价的忽视，使裁判失衡。

（二）财产制约定说

财产制约定说的核心论据，是身份性。夫妻财产制是婚姻效力的内容，其约定属于身份行为。身份行为的规则，优先于财产行为的一般规则。优先的规则，源于特别法优于一般法。

身份性的另一层，是公示。身份关系经登记公示，第三人可以查询。查询的可能，使身份行为的效力可以扩张。扩张的效力，使交易安全得以保障。

第二个论据，是整体性。夫妻的财产安排，往往是一个整体。单独的房产给予，可能是整体安排的一环。割裂处理，会破坏整体的平衡。平衡的破坏，使安排失去意义。

整体性的判断，须看约定的文本。文本的内容，是否涵盖全部财产。涵盖的，倾向整体。未涵盖的，倾向个案。文本的解释，是判断的起点。

第三个论据，是功能的相似。夫妻财产制约定的功能，是确定财产的归属。房产给予的功能，也是确定归属。功能的相似，使两者可以归入同一范畴。范畴的合并，使规则统一。

财产制约定说的优点，是保护受赠人。否定任意撤销，使受赠人的期待得以实现。实现的结果，符合婚姻的伦理。伦理的考量，是婚姻法的特色。特色的保留，使婚姻法区别于财产法。

伦理的考量，是婚姻法的特色，也是其难点。伦理的标准模糊，难以操作。操作的困难，使裁判依赖经验。经验的差异，导致结果的不一。

但该说的缺点，是范围的泛化。若一切夫妻间的给予都是财产制约定，则赠与规则在婚姻领域失去适用空间。空间的丧失，使规则体系出现漏洞。漏洞的存在，使问题无法可依。

泛化的后果，是规则的架空。架空的规则，等于废止。废止的后果，使赠与人的利益失去保障。保障的丧失，使制度失衡。

缺点之二，是忽视了给予的具体情境。有的给予是深思熟虑的安排，有的是一时的冲动。一律否定撤销，可能使冲动者受损。受损的后果，与赠与规则的立法目的相悖。相悖的结果，使规则自相矛盾。

缺点之三，是与物权法的衔接困难。若财产制约定直接发生物权变动，则登记的作用被架空。架空的后果，是交易安全受损。受损的安全，使第三人不敢交易。不敢交易，是市场的萎缩。

衔接的困难，可以通过登记解决。财产制约定经登记，具有公示效力。公示的效力，使第三人可以知悉。知悉的可能，使交易安全。

（三）区分说

区分说的核心，是按约定的内容分类。概括性的、变更财产制基本构造的约定，属于财产制约定。个案性的、针对特定财产的无偿给予，属于赠与。分类的标准，是约定的功能。功能的判断，是分类的关键。

分类的另一维度，是时间。婚前约定与婚后约定，性质可能不同。婚前的，更接近赠与。婚后的，更接近财产制安排。时间的差异，影响性质的判断。

分类的操作，可以看三个指标。其一是范围，涉及全部财产的还是特定财产的。其二是目的，构建财产秩序的还是实现单次给予的。其三是形式，是否采用财产制约定的形式。三个指标，提供了判断的抓手。

指标之外，还有辅助的判断。例如，是否办理公证，是否告知亲属，是否实际履行。辅助的判断，使分类更为准确。

三个指标，通常同向。涉及全部财产、构建秩序、采用制式形式的，属于财产制约定。反之，属于赠与。同向的判断，使分类具有可操作性。可操作的规则，才能指导实践。

指标冲突时，以目的为准。目的是分类的实质。范围与形式，只是外观。外观的差异，不能改变实质。实质的判断，是分类的关键。关键的把握，使分类不至于机械。

目的的认定，须探求当事人的真意。真意的探求，可以借助合同解释的规则。规则的运用，使认定具有客观性。

区分说的优点，是兼顾。它既尊重了婚姻的特殊性，又保持了赠与规则的功能。兼顾的结果，使两类约定各得其所。各得其所，是制度协调的理想状态。

本文采区分说。区分说的难点，是界限的模糊。模糊的界限，须通过类型化的案例逐步明确。明确的过程，是教义学的任务。任务的完成，需要长期的积累。

区分的案例，可以类型化。婚前房产婚后加名，属赠与。婚后约定所得共同所有，属财产制约定。约定一方全部财产归对方，属概括处分，性质待定。

三、内外有别的效力

（一）内部效力

内部效力，指约定在夫妻之间的效力。概括性的财产制约定，在夫妻之间直接发生效力。约定的财产归属，自约定生效时确定。确定的效力，不须登记。不须的理由，是内部关系的自治性。

内部效力的内容，包括归属、管理、收益、处分。四项内容，构成所有权的全部权能。权能的分配，依约定确定。确定的分配，使权利义务清晰。

个案性的赠与约定，在夫妻之间产生债的效力。受赠人取得请求履行的权利。权利的实现，须经登记。未登记的，权利尚未实现。实现的路径，是请求变更登记。

债的效力，使受赠人可以请求履行。请求的行使，须在时效内。时效的届满，使请求失去强制力。强制力的丧失，使权利难以实现。

内部效力的根据，是意思自治。夫妻的约定，是其自由意志的体现。法律尊重其选择，故赋予效力。效力的赋予，不须外力。外力的介入，反而破坏自治。

自治的边界，是法律的强制规定。约定违反强制规定的，无效。无效的后果，使约定失去效力。效力的丧失，使安排落空。

内部效力的范围，限于夫妻。对第三人，不发生效力。不发生的理由，是第三人无从知悉。知悉的欠缺，使效力难以扩张。扩张的障碍，是公示的缺失。

不对外发生效力，是否意味着约定对第三人毫无意义。本文认为，约定可以作为证据。证据的作用，是证明财产的实质归属。归属的证明，影响执行的判断。

内部效力的变更，须经双方同意。单方的变更，不发生效力。同意的要求，体现了约定的双方性。双方性，是契约的本质。本质的坚守，使约定稳定。

变更的形式，宜采书面。书面的形式，固定了内容。内容的固定，减少了争议。争议的减少，使变更稳定。

内部效力的消灭，可以因离婚、死亡、约定解除等原因。消灭的后果，是财产归属的重新确定。确定的规则，依具体情况而定。而定的规则，使处理灵活。

本文主张，内部效力应当明确。明确的效力，使夫妻的权利义务清晰。清晰的安排，减少了纠纷。纠纷的减少，是家庭稳定的基础。基础的稳固，是社会和谐的条件。

明确的效力，还须有证据的支撑。协议、聊天记录、转账凭证，均可作为证据。证据的保存，是权利的基础。基础的牢固，使争议易于解决。

（二）外部效力

外部效力，指约定对第三人的效力。外部效力的发生，须经公示。公示的方式，因约定的类型而异。财产制约定的公示，是婚姻登记机关的备案。物权变动的公示，是不动产登记。登记的公示，效力最强。

公示的功能，是使第三人知悉。知悉的可能，使信赖得以建立。信赖的保护，是交易安全的基础。基础的稳固，使市场得以运转。

未经公示的，不得对抗善意第三人。这一规则，是物权法的基本原则。原则的适用，使交易安全得以保障。保障的安全，是市场秩序的基础。基础的稳固，使交易可以展开。

善意的判断，以第三人是否知悉为准。知悉的推定，依公示的有无。无公示的，推定不知。推定的规则，使举证责任明确。

第三人的范围，包括债权人、买受人、抵押权人。债权人的保护，尤为重要。夫妻通过约定转移财产，可能损害债权人的利益。利益的平衡，须有规则。规则的平衡，使各方得以兼顾。

买受人的保护，尤为关键。买受人信赖登记，支付对价。信赖的落空，使其受损。受损的填补，须有规则。规则的设置，使交易安全。

平衡的规则，是撤销权与无效。债权人可以主张约定损害其债权，请求撤销。撤销的条件，是约定导致债务人无力清偿。条件的严格，防止了撤销的滥用。滥用的防止，使约定不致动辄被否定。

撤销权的行使，须在除斥期间内。期间的设定，使法律关系稳定。稳定的关系，使交易可以预期。

外部效力的例外，是第三人的知悉。第三人知悉约定的，即使未经公示，也受约束。知悉的证明，由主张者承担。承担的严格，使例外不致泛滥。泛滥的例外，会使公示失去意义。

知悉的证明，可以是书面告知，也可以是参与协商。证据的形式，影响证明的效力。效力的差异，使认定需要具体分析。

外部效力的冲突，常见于执行。夫妻一方为被执行人，登记在其名下的房产被查封。另一方主张约定归其所有，请求排除执行。请求的成立与否，取决于公示与占有。占有的存在，增强了请求的说服力。

冲突的解决，还须考虑执行的时间。查封在先的，优先。约定在先的，须有公示。时间的先后，决定了权利的顺位。

本文主张，外部效力应当严格。严格的公示要求，使第三人可以查询。查询的便利，降低了交易成本。成本的降低，是市场的效率。效率的提升，使制度具有生命力。

严格的效力，还须有救济的配套。第三人因信赖登记而受损的，可以请求赔偿。赔偿的主体，是造成登记错误的一方。责任的分配，使损失得以分散。

（三）执行中的对抗

执行中的对抗，是外部效力的试金石。夫妻约定房产归一方，未办理变更登记，该方能否排除执行。这一问题，实务中分歧明显。分歧的存在，说明规则尚未统一。

肯定说的理由，是实质权利。约定归其所有，其即为实质权利人。实质权利优先于形式登记。优先的理由，是权利的真实。真实的追求，使裁判贴近实质。

实质权利的认定，须有充分的证据。证据包括约定、占有、付款、税费。证据的综合，使认定可靠。可靠的认定，使裁判稳定。

否定说的理由，是外观主义。登记是物权的公示方式，第三人信赖登记。信赖的保护，优先于实质权利。优先的理由，是交易安全。安全的维护，使执行得以进行。

外观主义的适用，也有例外。例外的情形，包括登记错误、欺诈、胁迫。例外的存在，使外观主义不至于僵化。

本文采否定说，但有例外。原则上，未登记的约定不得对抗执行债权人。例外是，该方已经实际占有房产，且非因自身原因未办理登记。例外的设置，兼顾了实质公平。公平的兼顾，使规则具有温度。

例外的适用范围，应当严格。严格的适用，防止例外吞噬规则。规则的稳定，是制度可信的前提。

占有的要求，源于公示的替代。占有是不动产的辅助公示方式。辅助的公示，使第三人可以知悉。知悉的可能，使对抗具有正当性。正当性的具备，使例外不致被滥用。

非因自身原因的认定，包括登记机关的原因、对方的阻挠、客观障碍。原因的排除，使无过错者得到保护。保护的适度，是规则的智慧。智慧的运用，使裁判获得认同。

认定的举证，由主张者承担。举证的内容，包括对方阻挠的证据、登记机关的要求、客观障碍的证明。证据的充分，使认定成立。

四、物权变动

（一）登记的效力

不动产登记，是物权变动的公示方式。登记的效力，有成立主义与对抗主义之分。我国采登记生效主义，即不动产物权的变动，经登记发生效力。效力的发生，以登记为要件。

两力的区别，须予辨析。推定力是举证责任的分配，公信力是权利的取得。取得的效果，使善意第三人获得权利。权利的取得，牺牲了真实权利人的利益。

登记的性质，是行政行为。行政行为的效力，包括推定力与公信力。推定力使登记的权利被推定为真实。公信力使善意第三人信赖登记。两力的结合，使登记具有权威。

夫妻财产制约定，是否适用登记生效主义。学说有争论。有的主张适用，因为其涉及物权变动。有的主张不适用，因为其是身份行为的效力。两说的对立，源于对约定的定位。

本文主张，内部分配不适用，外部对抗适用。内部的归属，依约定确定，不须登记。外部的对抗，须经登记。区分的处理，符合内外有别的原则。原则的贯彻，使问题得以分层。

分层的处理，与物权法的体系相符。物权法区分内部关系与外部关系。区分的处理，使两种关系各得其宜。

区分的实益，在于保护夫妻的自治。若内部亦须登记，则未登记的约定无效。无效的后果，使夫妻的安排落空。落空的结果，违背自治。自治的维护，是私法的根本。

自治的保护，还须防止滥用。夫妻通过约定逃避债务的，债权人可以撤销。撤销的行使，须有证据。证据的充分，使撤销成立。

登记的类型，因约定而异。财产制约定，可以办理夫妻财产约定登记。个案的赠与，办理转移登记。类型的差异，反映了性质的不同。不同的性质，对应不同的程序。

夫妻财产约定登记，目前仅在部分地区试点。试点的经验，可以为制度的设计提供参考。参考的价值，在于实践的检验。

登记的效力，及于第三人。登记后，第三人可以查询。查询的知悉，使对抗成为可能。可能的实现，使规则具有实效。实效的取得，是制度的目的。

登记的更正，也是问题。登记错误的，可以申请更正。更正的后果，使权利恢复。恢复的过程，须有程序的保障。

（二）变更登记的义务

赠与约定的受赠人，享有请求变更登记的权利。权利的行使，须以约定有效为前提。有效的约定，产生债的效力。效力的实现，须经登记。登记的完成，使权利实现。

请求权的性质，是债权请求权。其行使，受诉讼时效的约束。时效的起算，从约定履行期届满之日。未约定履行期的，从催告之日起算。起算的规则，使时效确定。

请求权与撤销权的关系，须有区分。撤销权是形成权，请求权是债权。两者的行使，效果不同。不同的效果，使救济多样。

义务人的义务，是协助办理登记。协助的内容，包括提交材料、到场签字。拒不协助的，可以判决强制履行。强制的方式，可以是替代履行。替代的履行，使判决得以执行。

义务的违反，产生违约责任。责任的形式，包括继续履行、赔偿损失。形式的选择，由权利人决定。决定的权利，使救济灵活。

强制履行的限制，是登记的可能性。房产被查封、抵押的，登记无法办理。无法办理

的，只能请求损害赔偿。赔偿的范围，是信赖利益。利益的赔偿，使受损得以填补。

替代履行，指由他人代为办理。代办的费用，由义务人承担。承担的规则，使履行得以实现。

变更登记的费用，由谁承担。约定的，从约定。未约定的，由义务人承担。承担的理由，是义务的履行费用。费用的分配，体现了义务的归属。

税费的承担，另有规定。契税、个人所得税，依税法确定。税法的规定，优先于约定。优先的规则，使国家利益不受损。

本文主张，变更登记应当及时。及时的登记，使权利确定。确定的权利，减少了争议。争议的减少，是司法资源的节约。

及时的登记，还须有程序的便利。登记机构的流程，应当简化。简化的流程，降低了登记的成本。成本的降低，使登记普及。

（三）未登记时的权利状态

未登记时，受赠人的权利状态如何。学说有三种：债权说、物权期待权说、事实物权说。三说的区别，在于权利的强度。强度的差异，影响对抗的能力。

债权说认为，未登记的，受赠人仅有债权。债权的效力，限于请求履行。请求的实现，须经登记。登记的欠缺，使权利尚未实现。实现的迟延，使受赠人处于不利。

债权的效力，还包括保全。受赠人可以代位行使，也可以撤销有害行为。保全的手段，使债权得以实现。

物权期待权说认为，受赠人取得期待权。期待权的效力，强于债权，弱于物权。其可以对抗一般债权人，但不能对抗登记权利人。对抗的层次，使期待权具有中间性。

期待权的要件，包括交付、占有、无过错。三要件的具备，使期待权成立。成立的期待权，可以对抗一般债权人。

事实物权说认为，受赠人取得事实上的物权。事实物权，可以对抗第三人。对抗的理由，是权利的真实。真实的判断，须结合占有与约定。约定的存在，使事实具有基础。

本文采债权说为原则，期待权说为例外。原则上，未登记的仅有债权。例外是，已经实际交付并占有的，可以取得期待权。例外的设置，回应了实践的需要。需要的回应，使规则贴近生活。

例外情形的认定，须有严格的证据。证据包括交付的凭证、占有的状态、未登记的原因。原因的判断，是例外的核心。

权利状态的明确，影响到执行、破产、继承。明确的状态，使各方可以预期。预期的稳定，是秩序的基础。基础的稳固，使制度可以运转。

继承中的处理，也有其特殊性。受赠人死亡的，其请求权由继承人承受。承受的范围，依继承法的规定。规定的适用，使处理有据。

破产中的处理，尤为复杂。受赠人的债权，作为普通债权参与分配。分配的顺位，依

破产法的规定。规定的适用，使处理有据。

五、任意撤销权的限制

（一）任意撤销权的根据

任意撤销权，是赠与人的法定权利。其在赠与财产的权利转移之前，可以撤销赠与。撤销的后果，是赠与合同失效。失效的后果，使受赠人失去请求权。

撤销权的根据，是无偿性。赠与是无偿的给予，给予人不获得对价。法律为保护给予人，赋予其反悔的机会。机会的赋予，体现了对无偿行为的宽容。宽容的背后，是对人性的体察。

根据的另一面，是平衡。赠与的无偿，使给予人处于不利。撤销权的作用，是恢复平衡。平衡的恢复，使双方地位对等。

撤销权的限制，是公证与公益、道德义务性质的赠与。两类赠与，不得任意撤销。限制的理由，是公证的慎重与道德的约束。约束的存在，使撤销权不能滥用。

限制的另一类型，是附义务的赠与。附义务的，赠与人不得随意撤销。理由是，义务的存在，使赠与具有对价。对价的具备，使撤销受限。

夫妻间的赠与，是否适用任意撤销。赠与说主张适用。财产制约定说主张不适用。本文主张，个案性的赠与适用，概括性的约定不适用。区分的适用，使规则精准。

适用的范围，还须考虑财产的类型。房产的，适用登记规则。动产的，适用交付规则。类型的差异，使规则不同。

适用的理由，是无偿性的存在。个案性的给予，通常无对价。无对价，则撤销权的根据存在。根据的存在，使适用具有正当性。正当性的具备，使结论可以接受。

不适用的理由，是身份性。概括性的约定，涉及夫妻的整体安排。整体的安排，不能因单方的反悔而瓦解。瓦解的后果，是家庭秩序的破坏。破坏的代价，由双方承担。

不适用与适用的区分，还须看约定的履行情况。已经履行的，不得撤销。未履行的，可以撤销。履行的状态，影响撤销的可能。

（二）公证与道德义务

公证的赠与，不得任意撤销。公证的作用，是使赠与人慎重。慎重的表示，使其失去反悔的理由。理由的丧失，使撤销权消灭。消灭的效果，使赠与必须履行。

公证的效力，及于合同的全部内容。内容的确定，使履行有据。有据的履行，减少了争议。

夫妻间的赠与，经过公证的，同样不得撤销。公证的形式，可以是赠与合同公证，也可以是财产约定公证。形式的差异，不影响效力。效力的相同，使规则统一。

道德义务性质的赠与，不得任意撤销。道德义务，指基于伦理、亲情、扶养关系而产生的义务。义务的存在，使赠与具有对价的性质。性质的改变，使撤销受限。

道德义务的认定，须避免泛化。泛化的认定，使撤销权形同虚设。虚设的权利，使赠与人失去保护。

夫妻间的赠与，是否具有道德义务性质。本文认为，须具体判断。以扶养、照顾为内容的，具有道德义务性质。单纯表达情感的，不具有。区分的判断，使规则合理。

判断的标准，是赠与的目的。目的是保障对方的生活，还是表达感情。目的的差异，决定了性质的不同。不同的性质，适用不同的规则。规则的差异，体现了价值的选择。

标准的适用，须结合个案。个案的差异，使判断灵活。灵活的判断，须有说理。说理的充分，使结论可信。

道德义务的证明，由受赠人承担。证明的内容，包括赠与的背景、双方的关系、赠与的后果。证据的充分，使认定有据。有据的认定，使裁判稳定。

证明的难点，是道德义务的边界。边界的模糊，使认定困难。困难的解决，须靠类型的积累。积累的案例，使边界逐渐清晰。

（三）婚姻关系的约束

婚姻关系对撤销权，构成约束。约束的根据，是婚姻的伦理。伦理要求夫妻相互扶助，不得背信。背信的撤销，违背伦理。伦理的违背，使撤销失去正当性。

约束的另一根据，是信赖。受赠人基于约定，形成了长期共同生活的信赖。信赖的落空，使其受损。受损的填补，须有规则。

约束的表现，是撤销权的行使受诚信原则的限制。赠与人不得在受赠人履行了家庭义务后撤销。撤销的，构成权利滥用。滥用的，不予支持。支持的例外，须有正当理由。

滥用的认定，须有具体的标准。标准包括撤销的时间、撤销的理由、撤销的后果。三者的结合，形成综合判断。

约束的另一表现，是撤销的后果。撤销后，受赠人可以请求补偿。补偿的范围，是其为家庭付出的劳务。劳务的价值，可以参照家务劳动补偿的标准。标准的参照，使补偿有据。

约束的界限，是不否定撤销权本身。约束只是限制行使，不是消灭权利。权利的保留，使赠与人的利益仍有保障。保障的存在，使规则平衡。平衡的规则，才能长久。

本文主张，约束应当适度。过度的约束，等于否定撤销权。过轻的约束，等于放纵背信。适度的把握，需要类型的积累。积累的过程，是教义学的成长。

适度的标准，可以参考三个因素。其一是婚姻的存续时间。其二是受赠人的贡献。其三是撤销的时机。三者的结合，形成综合判断。

婚姻关系解除时，约定的效力如何处理。离婚协议中的财产条款，适用离婚协议的规则。婚内财产协议，继续有效。有效的范围，依约定而定。而定的范围，使处理灵活。

解除后的处理，还须考虑离婚协议的效力。协议中的财产条款，对双方有约束力。约束力的实现，须经登记或者交付。实现的路径，依财产的类型而定。

六、结语

夫妻间房产约定的效力，是婚姻法与财产法交错的难题。难题的核心，是如何在身份与财产之间寻找平衡。平衡的把握，需要精细的教义。教义的精细，是制度成熟的标志。

本文的核心主张有三。其一，采区分说，概括性的财产制约定与个案性的赠与约定，适用不同的规则。其二，内外有别，内部归属依约定，外部对抗须登记。其三，任意撤销权受婚姻伦理的约束，但约束不等于否定。三点主张，构成一个整体。

这一主张，既尊重了夫妻的自治，又维护了交易的安全。它不把婚姻浪漫化，也不把婚姻商业化。中道的把握，是法律对生活的回应。回应的妥当，使法律获得认同。

方案的实施，须有观念的支撑。观念的转变，比规则的修改更难。难的克服，须靠长期的实践。实践的积累，是观念的土壤。

立法层面，建议在婚姻家庭编中明确夫妻财产约定的效力与公示方式。现行的规定，过于简略。简略的规范，难以应对复杂的实践。实践的复杂，要求规范的细化。

立法的修改，可以采修订婚姻家庭编的方式，也可以采制定司法解释的方式。两者可以并行，先以解释应急，再以修法定型。

司法解释层面，建议恢复并细化夫妻间房产赠与的规则，区分财产制约定与个案赠与。区分的规则，使裁判有据。有据的裁判，减少了同案不同判。

解释的内容，宜包括分类的标准、效力的层次、撤销的限制。三者的明确，使适用有据。

登记层面，建议完善夫妻财产约定的登记制度，使其具有公示效力。公示的完善，使第三人可以查询。查询的便利，使交易安全得以保障。

登记的推广，须有配套的措施。措施包括宣传、指引、简化程序。配套的完善，使登记普及。

实务层面，建议加强释明，引导当事人办理登记。释明的充分，减少了纠纷。纠纷的减少，是司法资源的节约。节约的资源，可以投向更需要的地方。

实务的另一改进，是建立家事审判的专业化。专业化的法官，更懂家庭的生活逻辑。逻辑的理解，使裁判更贴近实际。

释明的方式，可以是庭审询问，也可以是书面告知。告知的内容，包括登记的意义、未登记的风险。告知的充分，使当事人作出明智选择。

学理层面，仍需研究身份行为与财产行为的交界。交界的模糊，是争议的根源。根源的澄清，是理论的使命。使命的完成，需要长期的努力。

学理的另一任务，是研究夫妻财产约定的解释规则。解释的规则，关系到真意的发现。发现的准确，是效力的基础。

房产是家庭最重要的财产，其归属牵动着每个人的安全感。法律的规则，应当让这份安全感有所依托。依托的建立，是法律的使命。使命的践行，是对生活的尊重。

参考文献

[1] 杨立新：《婚姻家庭法》，中国人民大学出版社2021年版。
[2] 夏吟兰：《婚姻家庭继承法》，中国政法大学出版社2020年版。
[3] 王利明：《物权法研究》，中国人民大学出版社2021年版。
[4] 崔建远：《合同法》，北京大学出版社2021年版。
[5] 薛宁兰：《夫妻财产制的构造与效力》，载《中国法学》2020年第4期。
[6] 许莉：《夫妻间赠与的规范适用》，载《法学》2021年第5期。
[7] 冉克平：《夫妻财产约定的对外效力》，载《中外法学》2022年第2期。
[8] 贺剑：《夫妻财产约定的物权变动效力》，载《法学家》2021年第3期。