

道尔法（The Dower Act）与您对房产的权利

作者：张红倩 Kathy Zhang 阿尔伯塔省律师 / 公证员

什么是道尔权？

道尔权（Dower rights）是早年英国法遗留在加拿大的一个法律概念。这个权利起初的含义就是丈夫去世后，妻子对丈夫的财产享有终生的使用权。道尔权的设立主要是防止在丈夫死后，孤儿寡母被迫流落街头。这个权利后来扩展到也适用于鳏夫。目前加拿大大部分省份已经终止了该法的实施，但在阿尔伯塔省确依然有效。道尔权只适用于已婚夫妻。

现今，道尔权是指丈夫或者妻子对产权登记在另一方名下的家庭住宅享有的居住权以及名下物品的使用权。道尔权在两种情况下终止：第一是夫妻离婚；第二是享有道尔权的一方在房产买卖时明确表示放弃该权利，该弃权表示的文件应当与处置房产的相关文件一同在产权机关登记。

根据《道尔法》的规定，卖房或者抵押贷款时，必须取得配偶的同意。一方也不得未经对方同意与他人签订超过3年的租约。配偶一方不得在遗嘱里剥夺对方的居住权。未经配偶同意擅自处置房产的可能承担刑事责任，包括1000元以下罚款或者2年以下有期徒刑。根据道尔法的规定，配偶的同意为书面形式，配偶明确表示同意对方对房产的处置并表示为交易的完成放弃相关的道尔权包括对该房产的终生使用权。配偶表示同意弃权的同时还需要签署一份书面认可，承认其知晓自己的权利并表示弃权非经胁迫，属于自愿行为。

如果希望处置房产的人无法取得配偶的同意，以下情况其可以向法院提交申请，要求无需取得对方的同意而处置财产：

1. 夫妻不在一起生活；
2. 配偶婚后未在阿尔伯塔省居住过；
3. 配偶下落不明；
4. 夫妻有2处以上居所；
5. 夫妻之前依法签署过有对价的协议，配偶放弃其道尔权；
6. 配偶没有行为能力，其受托人依法无权处置其房产，无行为能力文件尚未依法生效。

法院根据具体情况如果认为公平合理，可以裁决处置房产无需配偶同意或者对取得同意附加条件。

一方未经配偶同意处置财产的，配偶有权取得赔偿。赔偿额度是卖房价格的一半或者出售房产价值的一半。

案例分析：

Charanek v. Khosla, 2010 ABQB 202

阿尔伯塔省的女王法院（Court of Queen's Bench）表示，“未经配偶同意签署转让房产的后果是什么”还是一个尚未有定论的问题。

在这个案件中，2008年，原告作为买方与被告签署了购房协议。该房产登记在被告丈夫一人的名下。预定的交房日为2009年2月2日。在2009年1月19日，原告告知被告其不再希望购买该房产。原告其中一个理由就是该购房合同的签署没有依照道尔法的规定取得被告妻子的书面同意，属于无效合同。

道尔法的第四部分详细规定了配偶放弃道尔权的具体程序和要求。被告妻子虽然在本案的购房合同中签名，但确实没有同时签署法律规定的书面同意。

法院最后判定，道尔法的目的是保护配偶对家庭房产的使用权，本案妻子在购房合同中签名可以认定其知晓卖房事实也倾向于放弃其道尔权，以上行为与道尔法的立法目的相一致。本案被告已经证明妻子知晓处置房产的事实且已有放弃道尔权的意向，同时在交房日之前被告律师也已经完成了配偶同意和书面认可文件的签署手续。原告并没有因为道尔权文件的瑕疵遭受损失。证据显示其不想购房的原因是发现之前有人死在该房产里。根据本案情况，道尔法的保护目的已经达到，原告不能以道尔法的规定主张合同无效，逃避起合同义务。因此法院没有支持原告的诉请。