www.jfdaily.com

婚后一方父母出资为子女偿还购房贷款

属赠与"一方"还是赠与"双方"

□本报综合报道

在当今房价高企的社会背景下,房产俨然已成为多数普通家庭财产来源中最重要的组成部分。在离婚案件中,房产分割亦往往是 案件审理中最主要的矛盾争议焦点,特别在 70、80 后年轻夫妇离婚案件中,房屋分割常还牵涉到一方或双方父母的出资款的法律性 质认定。对于这笔父母出资款的法律性质认定到底应该适用《婚姻法》哪个条款?

本期专家坐堂,法官通过分析案例,提出《婚姻法》司法解释 (三) 第7条第1款的适用范围,应当严格限制在"婚后一方父母 全额出资且产权登记在自己子女名下"的情形,该条款的立法出发点是为了判断不动产的归属。而《婚姻法》司法解释 (二) 第 22 条第2款针对的则是父母出资的性质,其与司法解释(三)第7条第1款之间并不存在冲突,前者是对后者的进一步补充。

【案情】

女方婚前贷款购房 婚后夫妻共同还贷

2001年6月28日, 瞿某 (女)与房产开发商签订预售合 司购买了上海市莘建东路×× 号××室房屋(以下简称该房 屋), 合同约定的房屋总房价款 45.7 万元,后该房登记在瞿某 名下,瞿某申请了商业贷款计 26.5 万元、公积金贷款计 10 万 元,主贷人为瞿某。

2003年2月8日姚某、瞿 某登记结婚。在婚姻关系存续 期间的 2003 年 2 月 21 日至 2009 年 10 月 20 日,双方共计 偿还商业贷款本金 78303.83 元,并支付利息 77943.72 元; 共计偿还公积金贷款本金

77394.95 元, 并支付利息 11187.53 元。2009 年 11 月 2 日,瞿某母亲以转账方式向瞿 某账户汇入 17.1 万元, 同月 10 日, 瞿某使用该款提前清偿商 业贷款本金 169346.78 元,支 付利息 498.77 元;提前清偿公 积金贷款本金 210.05 元,支付 利息 0.47 元。

2011年12月23日, 法院 一审判决双方离婚,2012年7 月20日, 法院终审判决双方离 婚。2012年9月,姚某向法院 起诉,要求对双方婚后共同还 贷支付的款项及其相对应财产 增值部分予以对半分割。

父母帮女提前还贷 就其性质发生争议

在一审中,经姚某的申请, 2013 年 10 月 11 日,上海八达 国瑞房地产土地估价有限公司 对系争房屋作出估价报告书: 2003年2月8日(姚某、瞿某 72 万元; 2012 年 7 月 20 日 (法院终审判决双方离婚时), 该房屋总价格为 270 万元。

一审法院认为,该房屋是 瞿某婚前购置的房屋, 但双方 婚后共同还贷支付的款项及其 相对应财产增值部分,离婚时 应根据相关规定,由产权登记 一方(瞿某)对另一方(姚某)进行 补偿。现双方就瞿某使用其母 亲的汇款 171000 元用于提前支 付本息的性质发生了争议。

对此法院认为,婚后,瞿 某母亲将钱款汇入瞿某银行账 户内,并由其用于提前清偿房 贷,与《婚姻法》司法解释 (二)、(三)有关父母在子女婚 前购房及婚前出资,或子女婚 后购房及婚后出资的情形有所 不同,故不适用《婚姻法》司 法解释(二)、(三)的有关规 定,而应适用《婚姻法》第17 条的规定, 认定瞿某母亲是向 姚某、瞿某的共同赠与。

综上所述,婚姻关系存续 期间,共计支付贷款本息 414887.01 元, 瞿某应支付姚某 其中的 1/2;婚后偿还的贷款 本金除以购房价所得数额再乘 以该房屋在婚姻关系存续期间 的升值额,即为双方婚后共同 还贷支付的款项所对应财产增 值部分, 瞿某也应支付姚某其

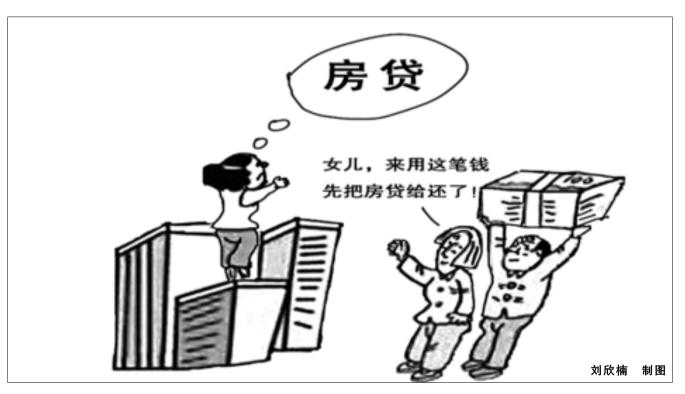
据此作出判决: 瞿某给付 姚某 912046 元。

父母向女儿汇款时 双方处于分居状态

一审判决后, 瞿某不服, 提起上诉称:上诉人父母所支 付的 17.1 万元款项不是对本案 双方的赠与。

二审法院认为,本案争议 焦点为:瞿某父母所支付的 17.1 万元钱款的性质。依据婚 姻法的规定, 夫妻婚姻关系存 续期间所获财产为夫妻共同财 产。上述这笔钱款获得于本案 双方婚姻关系存续期间,所以 该钱款原则上应认定为夫妻共 同财产。

然而, 瞿某父母向瞿某支 付上述钱款时,本案双方已处 于分居状态, 在处理这笔钱款 时,应综合考虑瞿某父母支付 该钱款的动机、本案双方在当 时的夫妻关系等。在确认姚某 所应获得的钱款数额时,应结 合双方共同还贷的数额、系争 房屋的增值幅度及双方对系争 房屋还贷的贡献大小等因素, 一审法院所确定的折价款数 额,未充分考虑上述因素,其 所作的判决确有不当,本院予 以酌情调整。据此判决如下: 一、撤销原审判决; 二、瞿某 支付姚某补偿款人民币 70 万



【法官释法】

婚后父母为子女还贷 具体情况需具体分析

就本案而言,系争房屋的购房款 分为三部分:一是瞿某在婚前以其个 人名义购买房屋并支付的首付款;二 是婚后夫妻双方共同归还的部分贷 款;三是在分居期间,瞿某母亲为该房 屋提前还清贷款的出资部分。而本案 主要是双方围绕着第三部分款项的性 质发生争议, 即婚后一方父母部分出 资为子女偿还贷款的法律性质认定。

婚后, 一方父母部分出资为子女 还贷的行为非《婚姻法》司法解释规 定的"赠与"行为,《婚姻法》司法 (三) 第7条第1款规定"婚后 由一方父母出资为子女购买的不动 产,产权登记在出资人子女名下的, 视为只对自己子女一方的赠与"

从审判实践来看,父母"出资为 子女购买不动产"的情形主要分为两 种:一是父母全额出资为子女购买不

动产、产权登记在自己子女名下;二 是子女以自己名义签订不动产买卖合 同,由父母缴纳部分出资款。其中第 一种情形属于典型的赠与行为, 根据 上述第7条的规定,该不动产视为父 母对自己子女一方的赠与

而第二种情形则比较复杂,该情 形能否适用《婚姻法》司法解释 (三) 在理论界和实务界均存在较大 争议。比如本案中,是否可以根据上 述司法解释 (三) 第7条对瞿某母亲 在婚后为瞿某提前还贷的出资款性质 进行判断?对此,有不少人持赞成的

理由是,从生活现实出发,我国 房地产行业历经十几年的繁荣, 当代 适婚青年正处于房价逐年大幅上涨的 时代,对于普通家庭而言,按揭贷款 购房已成为主要的购房方式。因而, 如果将第7条的适用条件仅限于父母 全额出资购房,显然该条款的适用范 围将大大缩小。

所以, 二审法院认为, 对于司法 解释 (三) 第7条的规定不宜进行扩 大解释。从字面解释来看,该规定主 针对出资性质的判断。在父母部分出 资的情况下, 其只能决定出资份额的 赠与对象,而非不动产产权的赠与对 象。由此可见,该第7条的适用条件应 严格限定在"一方父母全额出资且产 权登记在出资人子女名下"的情形。

而本案中,在夫妻分居期间,一 方父母部分出资为子女购房、且产权 登记在自己子女名下的情形, 可按照 《婚姻法》第18条第(3)项规定, 将该出资部分视为对自己子女一方的

相关链接

【案情】

丈夫向妻借款买房子 约定房屋所有权归己

李某、邓某于 2013 年 11 月登 记结婚。2014年7月,以邓某名 义购买了位于河北省廊坊市一套房 屋,首付款40万元,以邓某名义 贷款 20 万元,贷款期限 10 年。

2014年12月15日,李某、 邓某签订了协议书,该协议载明 "邓某向李某借款28万元,此款为 李某婚前所有,邓某借此款用于购 买廊坊市某房屋的首付款; 邓某自 2015年1月30日起偿还借款,并 按照商业贷款的等额利息进行按 揭,分10年偿还,平均每月偿还 李某3000元;廊坊房屋的产权归 邓某个人所有,邓某负担房子一 切债务;以后双方名下财产归各 自所有,包括动产和不动产,子 女抚养费由邓某负担"等主要内

后来,李某起诉要求离婚,分 割夫妻共同财产。法院经审理后, 判决位于廊坊市某房屋产权归被告 邓某所有,房屋贷款由被告邓某偿 还,被告邓某偿还原告李某借款 28 万元,偿还期限 10 年,即至 2024年12月止,自2015年1月 份起,按月偿还借款本金及利息, 被告邓某每月归还原告李某借款本 金及利息 3000 元。

【法官释法】

我国婚姻法第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、 共同所有或者部分各自所有、部分 共同所有。约定应当采取书面形 式。"

2014年12月15日,李某、邓 某签订的协议属于婚姻存续期间对 财产的约定,是双方真实的意思表 示,该协议关于房屋归属、财产分 割部分符合法律规定, 双方均应按 照协议履行, 李某主张按照协议各 自名下财产归各自所有, 邓某给付 借款的请求,予以支持。

本案中, 邓某与李某的约定相 当于约定28万元为李某个人财产, 所购房产为邓某个人财产, 李某与 邓某发生婚内借贷关系, 故认定协 议符合我国婚姻法第19条规定,予 以认可。

◆上海法國門集積售利提公司遵保等 业技师正副本和公司,即時代度、注册 号310120002856691特定公告注明 ◆上海提供贸易有限公司遵失管金 技術正副本和公司。声明代度、注册 剧本和公章 20002854943特於公告 20002854943特於公告 ◆上海智乐安业有限公司遵文 技照正副本和公章、声明作度 株領正副本和公章、 等310120002863965特定公告 ・上海保書貿易有限公司通 株理正副本和公章、声明作成 号310120002864195特定公司 号310120002864195特定公司 ◆上海芦藝商報有限公司进失 快頭正關本和公益,声時作度 号310120002846448特此公告 ◆上海南广哲県有限公司进失 块园正副本和公益,声明作度 技能正副本和公章,声明作度 申310120002866431特社公告 ◆上海網維育實有限公司遵失 技能正副本和公章,声明作度 ●上海体使育實有限公司遵失 技能正副本和公章,声明作度 ●上海体使育實有限公司遵失 技能正副本和公章,声明作度 ●上海体全部各有限公司遵失 技能正副本和公章,声明作度 ●上海体全部各有限公司遵失 专310120002866795特定公告 ●上海海東贸易有限公司遵失

◆上海消费贸易有限公司遵保 快照正副本和公量、声明作度

31012000286680049 #E 52

◆上海西州南省有限公司通承 北周正副本和公章 声明作成 号310120002872304特定公司 ◆上海梁配贸易有限公司通知