

夫妻离婚 房产成争议焦点 成功举证 支付补偿换房屋

□北京盈科(上海)律师事务所 胡珺

一对白领小夫妻结婚没几年，却因个性问题双方都想离婚，协商之后，最终卡在了房产分割问题上。

女方认为，房屋市场价值约为 220 万元，因此欲分期支付 100 万元来换取独占房屋。

男方认为，该房屋的市场价值应有 270 万元，且该房屋虽为婚后所购，但其中很大一部分钱来自出售其婚前自有房屋。因此，无法接受妻子要求占有房屋，同时给予较少补偿的方案。

由于分歧较大，这起离婚纠纷最终还是诉到了法院。

年轻夫妻 打算协议离婚

刘先生和妻子何女士都是高学历的白领，刘先生更是毕业于国内顶尖大学，拥有双学位。两人早先是同事，从办公室恋情开始，一路经历了风风雨雨，最终在 2007 年 6 月结为连理，并于 2008 年 1 月育有一女。

这对原本羡煞旁人的小夫妻，却没有因为女儿的出生而感情日增，反而是由于个性问题而引发的矛盾日益显现。

作为一对年轻白领，处理感情问题倒也毫不拖泥带水，两人经过考虑后达成了共识，那就是离婚。

为了省去法院诉讼的麻烦，两人本来打算协议离婚、友好分手，可是却对财产分割问题迟迟不能达成一致。

最终在 2010 年，妻子何女士还是踏出了起诉这一步，将丈夫刘先生诉至法院要求离婚并分割财产。

百万补偿 难达离婚协议

双方离婚时的财产纠葛，最主要的还是房产问题。

此时，刘先生和妻子何女士名下有一套共有房产，是两人在婚后的 2008 年 4 月购买的，登记在双方名下，当时的买入价为 167 万元。

至于买房的这笔钱，其来源也颇为复杂，其中首付是由双方父母各自从亲友处借款 30 万元投入的，剩余款项由夫妻两人共同还贷，到离婚时贷款已经所剩无几了。

在双方私下协商阶段，何女士坚持要求离婚后该房屋归她所有，而该房屋的市场价约为 220 万元，据此她愿意支付刘先生 100 万元作为获得房产的补偿，但是这笔钱她无力一次性支付，因此需要分数年付清。

房屋价值 关系补偿数额

对于妻子的主张，刘先生却存有异议。

他感到，妻子为了离婚和得到房产，只肯支付 100 万元显然太低了。

首先，根据他打听下来的情况，这套房屋的真实市场价值在 270 万元左右，而非妻子所称的 220 万元。

更重要的是，早在 2005 年 6

月刘先生还是单身的时候，他就曾花费 72 万元在当时的工作地北京购买过一套商品房。因为那时自己刚踏入工作岗位，这套房子首付和之后的部分贷款都是向父母借的钱，为此他向父亲出具了总计 65 万元的多张借条。

2008 年 8 月，因为在上海买了这套夫妻共有住房后还贷压力很大，已到上海工作生活的刘先生就将北京的房屋以 121 万元的价格出售，所获钱款主要用于共有房屋的装修。

在 2009 年 7 月，他们还用其中的 82 万元对这套房屋进行了提前还贷。

分歧难解 纠纷闹到法院

可以说，正是由于自己对买房“贡献”较大，刘先生才对妻子的主张持有异议。

刘先生认为，在离婚房产分割时，他应该较妻子分到更多份额。但由于房款来源比较复杂，涉及婚前买房、婚后买房、婚后卖房以及各自向父母借款等多重关系，导致他自己也搞不清楚究竟依法应分得多少份额。

他只是感到妻子提出的补偿 100 万元且分期支付的方案，和自己的预期相差较远，因此拒绝了这一提议。

而妻子坚持这一方案不肯让步，使得这段本可以通过协商终结的婚姻关系，最终还是走入了到法院诉讼之路。

在遭到起诉后，刘先生找到我寻求法律帮助。

至于针对妻子的诉求自己应该如何作主张，他也没有什么方向，于是他便委托我作为代理律师，希望在这场离婚诉讼中争取自己应得的权益。

竞买方案 未能获得认同

由于双方对房产价格和分割方案的分歧较大，正式诉讼之前按部就班的诉前调解宣告失败，该案很快进入了正式审理审阶段。

此时，双方首先必须解决的就是对房屋价值的认识问题。

对此，何女士坚持房屋的市场价值约为 220 万元，而根据我们对该地区房屋中介的调查，同等条件的房屋，其市场价值应有约 270 万元，仅对房价的认识，双方差距就有 50 万元。

为此我方提出，可以用最符合市场经济规律的“竞价要房”方案

解决这一争议，即双方都提出一个获得房产同时给对方补偿的方案，且在法院的主持下，该价格应具有约束力，以杜绝任何一方乱出高价。

这一方案下双方的出价，显然都会更符合房屋的真实价值。如果何女士出价高，刘先生愿意将房产给予对方；如果刘先生出价高，何女士也能得到相较而言更高的补偿。

遗憾的是，这一方案遭到了何女士的拒绝。

委托评估 解决房价问题

“竞价要房”不成，对房价的分歧该如何解决呢？

此时我们又提出，可以委托相关评估机构对房屋的市场价进行评估，这一提议得到了对方的认可。

于是在法院的委托下，由相关评估机构对这套房屋的市场价进行了评估。最终的评估价格果然更接近我们调查的结果，为 272 万元。这比何女士最初主张的 220 万元整整高了 52 万元。

对于专业机构的评估结果，何女士也无话可说，就此，关于房屋价值的争议算是暂告一个段落。

房款来源 提供相关证据

房价问题尘埃落定之后，何女士的主张也随即发生了变化。

她表示，刘先生此前已答应女儿的抚养权归她，而她和女儿显然需要一个住所，因此要求法院将房屋产权判给她。

至于她应该补偿给刘先生的一半房款，其中还须一次性扣除女儿将来的抚养费。

显然，何女士既想要房产，又不愿作出适当的补偿，这是本案陷入僵局的根源。

而我方则提出，刘先生依法所应得到的，其实还不止房款的一半。

为此我代表刘先生向法院提交了两组证据，第一组证据是刘先生北京那套婚前房产的购买和出售合同，以及出售后房款的银行转账记录。

第二组证据是当年刘先生的父亲向刘先生出借 65 万元时的汇款单和刘先生出具的借条。

对于我们提交的这两组证据，何女士显然颇为意外。

提前还贷 应为共同债务

依据这两组证据我们提出，刘先生用于房屋装修及提前还贷的 121 万元是他的婚前个人财产，即使其中用于装修的钱只能视为消耗在了共同生活中，那么用于提前还贷的 82 万元应该属于用婚前个人财产偿还了共同债务。

因此，在刘先生和何女士之间，对于这笔钱也应该形成一种债务关系，在共有财产的分割前，应由何女士向刘先生先偿还这笔债务中其所应分担的部分。

至于刘先生父亲当年向刘先生出借 65 万元时的汇款单和刘先生出具的借条，显然都是客观而真实的，并非离婚时杜撰出来的。

根据《最高人民法院关于人民法院审理离婚案件处理财产分割问题的若干具体意见》第十八条，婚前一方借款购置的房屋等财物已转化为夫妻共同财产的，为购置财物借款所负债务，视为夫妻共同债务。

因此这笔 65 万元应作为共同债务进行确认。

达成调解 男方取得房屋

虽然何女士一方对于我们的证

据和提出的观点，也作了针锋相对的驳斥。

但是，由于我们的观点都是基于证据提出的，而我方的证据都是客观真实的，因此合议庭法官最终支持了我方的观点，认为既然何女士没有意愿支付适当的补偿，而刘先生愿意支付适当的补偿，因此房产归刘先生所有为宜。

相应地，在总房价扣除刘先生婚前财产还贷部分之后，由刘先生一次性支付何女士补偿款。

在听取了法官的分析意见后，何女士的态度终于出现了松动。

在此基础上，刘先生也适当地作出了让步。

经过双方多次磋商，最终达成了由刘先生一次性支付何女士 100 万元，该房屋归刘先生所有的调解方案，法院依法制作了具有法律效力的调解书。

离婚诉讼 房产仍是关键

如今在夫妻离婚案件中，价值巨大的房产往往是争议的焦点。

而夫妻共有房屋问题，常会牵扯到双方父母在婚前婚后的借款、赠与，以及夫妻一方用婚前财产所作的投入。这在夫妻感情和睦时，不会产生任何问题。

可是一旦感情生变，甚至闹到离婚的地步，由于对相应钱款的认识不一，甚至相关法律规定也未必清晰明确，导致离婚时的纠结。

拿本案来说，因为最终是调解结案，因此法院并未以判决的形式确认婚前个人房屋出售用于婚后共同房屋还贷的钱款的性质。

但是，我们主张该笔款项为个人财产的相关证据和观点，确实对推动最终的调解分配方案起到了决定性的作用。

这也提醒准夫妻以及小夫妻们，只有保留好相关证据，才能在需要争取权益的时候发挥作用。



资料图片