# 责任编辑 金勇 E-mail:fzbjiny@126.com

# 离婚时房产如何分割?

## 法官提醒强化权属观念,避免不必要纠纷

#### 婚前首付婚后按揭 增值部分为共同财产

翟某以36万元购买了位于北 京市大兴区某小区 601 室房屋, 其 中首付款 15 万元,按揭贷款 21 万 元 (贷款期限 240 个月), 翟某支 付中介费等 16000 元,房屋登记在 翟某一人名下。此后,翟某与张某 登记结婚。离婚诉讼中, 张某主张 婚姻存续期间夫妻共同偿还 601 室 房屋的贷款,故请求法院对该房屋 在婚姻存续期间由夫妻双方共同还 院经审理认为,601 室房屋为翟某 婚前购买,且登记在翟某名下,因 双方婚后共同还贷支付的款项及其 相对应财产增值部分,属夫妻共同 财产,故判601室房屋归翟某所 有,翟某给付张某房屋折价款37

《婚姻法司法解释 (三)》第 十条规定: 夫妻一方婚前签订不动 产买卖合同, 以个人财产支付首付 款并在银行贷款,婚后用夫妻共同 财产还贷,不动产登记于首付款支 付方名下的, 离婚时该不动产由双 方协议处理。依前款规定不能达成 不动产归产权登记一方所有, 尚未 归还的贷款为产权登记一方的个人 债务。双方婚后共同还贷支付的款 项及相应财产增值部分, 离婚时应 根据婚姻法第三十九条第一款规定 的原则, 由产权登记一方对另一方 进行补偿。对于房屋系夫妻一方婚 前签订的购房合同并交纳了部分首 付款,婚后另一方参与了还贷的情 形,不管房屋所有权证何时下发, 人民法院一般判令该房屋由签订购 房合同的一方取得。对于婚后夫妻 还贷的部分, 婚后夫妻共同还贷的 款项为夫妻共同财产, 该款项所对 应的房屋增值部分, 应为夫妻共同 财产。在将按揭房屋认定为一方所 有的基础上, 未还银行按揭也应由

#### 案例二

## 婚后父母为子女买房 不同意分割是否合理

张某与丁某于 2007 年登记结 婚, 自 2014 年开始分居。2011 年, 丁某父母出资全款购买位于北 京市某小区的 102 号房屋一套,登 记在丁某名下。离婚诉讼中,张某 主张 102 号房屋为婚姻存续期间购 买,应为夫妻共同财产,要求依法 分割。丁某称该房屋为其父母向朋 友借款购买登记在自己名下, 应为 其个人财产,不同意作为夫妻共同 财产进行分割。丁某向法院提交购 房协议书、收条、借据、汇款转账 记录及丁某名下的工商银行账户交 易明细,并申请证人出庭作证。法 院经审理认为, 丁某提供的购房证 据可以证明是丁某父母为其购买房 屋而出资,并登记在丁某名下,视 为只对丁某一方的赠与,故判令 102 室房屋归丁某所有。

《最高人民法院关于适用〈中 华人民共和国婚姻法〉若干问题的 解释 (三)》第七条第一款规定,

因房屋市场价值较大,房屋分割往往成为夫妻离婚时争议的主要焦点:是婚前购房,还是婚后购 房;是夫妻购买,还是父母购买……都直接影响离婚后的房屋归属。涉房屋分割离婚纠纷案件具有举证 较为困难、涉及到案外人情况相对较多、产权认定及分割难度较大的特点。本期"专家坐堂"结合典型 案例,提醒读者应提升法律意识、强化权属观念,可用书面协议的方式对房屋的权属、性质及份额进行 约定,避免日后产生不必要的纠纷。



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,可按照婚姻法第十八条第 (三) 项的规定, 视为只对自己子 女一方的赠与,该不动产应认定为 夫妻一方的个人财产。婚姻存续期 间,对于父母参与出资购买的商品 房,一方父母出全资为子女购房, 该房屋登记在自己子女名下的。此 种情况下该房屋属于自己子女的个

这一条款应当做限制解释,这 里所称的出资应当仅指全额出资。 因为只有全额出资, 父母才能取得 房屋产权,将所购房屋登记在已方 子女名下, 才具备房屋产权赠与的 法律属性。如果父母只是在子女婚 后支付首付款, 夫妻共同还贷, 产 权登记在出资方子女名下, 首付款 会根据具体案情进行认定。婚后双 方父母出资购房, 产权登记在一方 子女名下, 离婚时, 该不动产可认 定为双方按各自父母的出资份额按 份共有, 但当事人另有约定的除

## 一方婚前购买的房屋 另一方有贡献需补偿

冯某某与张某某是大学同学 双方于 2008 年恋爱, 2014 年登记 结婚,2015年生下一子。婚后双 方常因生活琐事产生矛盾, 最终导 致夫妻感情破裂, 冯某某诉至法 院,要求与张某某离婚,由她抚养 另查明, 冯某某在 2013 年 10 月曾与案外人何某某签订《商 品房买卖合同》购买房屋一套,于 2013年11月6日登记到冯某某名 下,张某某出资 58 万余元,尚欠 贷款 36 万元,该房屋用于婚后共 同居住,目前该房屋含装修价值现

法院认为, 冯某某与张某某品 是自主恋爱结婚,但因婚后不注重 夫妻感情培养导致夫妻感情破裂, 现双方均同意离婚, 应予准许。结 合双方的抚养能力和抚养条件,婚 生子张某由冯某某抚养,张某某每 月支付抚养费 1200 元。涉案房屋 虽产权登记在冯某某名下, 但是双 方以结婚为目的购买的房屋, 张某 某支付了首付款,房屋装修及家具 家电则主要由冯某某出资, 考虑到 婚生子由冯某某抚养,本着照顾妇 女和未成年人的原则, 涉案房屋判 归冯某某所有, 冯某某向张某某给 付房屋折价款85万元,尚欠贷款 由冯某某承担。

### 法官说法

明确规定, 夫妻一方婚前签订不动 产买卖合同, 以个人财产支付了首 付款并在银行贷款,婚后用夫妻共 同财产还贷, 不动产登记于首付款 支付方名下的, 离婚时该不动产由 双方协议处理。不能达成协议的, 人民法院可以判决该不动产归产权 登记一方,尚未归还的贷款为产权 登记一方的个人债务。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《婚姻 法》第三十九条第一款规定的原

《婚姻法解释三》第十条作出

则。由产权登记一方对另一方进行 补偿。本案中,涉案房屋虽是以冯 某某的名义购买、办理按揭贷款, 并登记在冯某某名下, 但首付款却 由张某某支付、虽然与司法解释规 定的情形略有不同, 但法院的处理 结果却秉承了司法解释的精神。首 先, 涉案房屋虽然登记在冯某某名 下,但鉴于张某某支付了首付款, 并参与了夫妻共同还贷, 对涉案房 屋有贡献, 故涉案房屋不能认定为 冯某某的个人财产。其次,将涉案 房屋判归冯某某所有有其合理性, 因为冯某某婚前已经通过银行贷款 的方式向房地产公司支付了全部购 房款,获得房屋的物权只是财产权 利的形态转化, 故将按揭房屋判归 产权登记一方有充分的法理基础。 另一方面,将按揭房屋判归一方所 有的基础上, 未还债务也应由其继 续承担,这样处理不仅易于操作, 也符合合同相对性原理。最后, 鉴 于张某某支付了首付款并参与了共 同还贷的行为, 离婚时应结合不动 产的市场价格及其出资份额、所作 贡献,对其做出公平合理的补偿。

## 案例四

## 离婚时签订协议书 想反悔法院不支持

蔡某与李某于 2009 年登记结 婚,于 2019年8月在民政局协议 离婚。离婚协议书约定, 夫妻共同 所有的位于北京某小区 904 号房屋 所有权男女各占50%, 夫妻名下共 有小汽车一辆, 所有权为男女各占 50%。该房屋现在登记为李某单独所 有。离婚诉讼中,蔡某主张依据离婚 协议约定对房屋和汽车进行分割。李 某主张父母对房屋和汽车享有部分所 有权,并向法院出具存款凭条、持卡人 存根、房产证、专项维修基金收据、房 屋登记税收据、契税完税证、购车发 票、购置税发票等证据。法院认为,未 发现订立财产分割协议时存在欺诈、 胁迫等情形, 离婚协议对双方当事人 具有法律约束力, 双方均应按照离婚 协议的约定履行各自的义务。最后法 院判决 904 室房屋和小汽车归李某所 有, 李某需支付蔡某房屋折价款 140 万元、汽车折价款9万元。

最高人民法院关于适用《中华人 民共和国婚姻法》若干问题的解释 (二) 的补充规定第八条规定, 离婚 协议中关于财产分割的条款或者当事 人因离婚就财产分割达成的协议, 对 男女双方具有法律约束力。当事人因 履行上述财产分割协议发生纠纷提起 诉讼的,人民法院应当受理。第九条 规定、男女双方协议离婚后一年内就 财产分割问题反悔,请求变更或者撤 销财产分割协议的,人民法院应当受 理。人民法院审理后, 未发现订立财 产分割协议时存在欺诈、胁迫等情形 的,应当依法驳回当事人的诉讼请 求。夫妻在离婚时签订的离婚协议中 对夫妻共同财产的分割对双方具有约 束力, 双方均应按照离婚协议的约定 履行各自的义务。

#### 婚后夫妻一方受赠房屋 不能视为夫妻共同财产

王某因父母去世较早, 由爷爷奶 奶抚养长大,一直与爷爷奶奶共同居 住,双方感情深厚。2014年王某与 刘某结婚,婚姻存续期间两位老人相 继去世,老人去世前曾在公证处立下 公证遗嘱,将夫妻两人共同所有的位 于北京某小区 201 室房屋赠与王某。 现刘某以感情破裂为由诉至法院要求 离婚,请求法院判令依法分割王某继 承的 201 室房屋。王某认为继承所得 的 201 室房屋应为其个人财产,不同 意作为夫妻共同财产进行分割。法院 经审理认为,由于王某爷爷奶奶通过 公证遗嘱的方式明确将房屋赠与王某 一人,应视为王某一方的财产,不属 于夫妻共同财产。故判决 201 室房屋 归王某所有。

#### 法官说法

《中华人民共和国婚姻法》第十 七条规定、夫妻在婚姻关系存续期间 所得的下列财产, 归夫妻共同所有: (一) 工资、奖金; (二) 生产、经营的 收益; (三) 知识产权的收益; (四) 继 承或赠与所得的财产, 但本法第十八 条第三项规定的除外; (五) 其他应当 归共同所有的财产。夫妻对共同所有 的财产, 有平等的处理权。《中华人 民共和国婚姻法》第十八条规定有下 列情形之一的, 为夫妻一方的财产: (一) 一方的婚前财产; (二) 一方因 身体受到伤害获得的医疗费、残疾人 生活补助费等费用; (三) 遗嘱或赠 与合同中确定只归夫或妻一方的财 产; (四) 一方专用的生活用品; (五) 其他应当归一方的财产。

婚内继承或赠与所得的财产、如 果遗嘱或者赠与合同确定只赠与夫妻 一方, 那么该财产不能视为夫妻共同 财产, 应视为夫妻一方的财产

(据北京法院网)

工产学影美各有限公司或次 章 章 枚,声明作公康 法人章宣传。根持有限公司遗法 法人章宣信息科持有限企废。 汉MANCHENG GMBH遗失银行开户许可 ,核准导;12900241467801,声明作废 上海恩露电力设备有限公司遗 分章章 枚,声明作废 00000201603220327, 声明作废。 上海新战线旅游汽车服务有限 公司遗失营业执照副本、证照编号: 1500000201603030756, 声明作废 张敬全遗失法律职业资格证书副本 证书编号A20153203822158声明作废 上海兑夬信息科技合伙企业(有限 合伙)遗失财务专用章一枚,声明作废 大众出租市北分公司遗失发票5卷: 33522802607501-600;33522803811001 -100;33522803811101-200;335228038

码:92310120MAILL15X7U, 声明作 上海奢想家具有限公司遗失 业执照副本,证照编号:2900 000201611220294, 声明作

以下个体工商户遗失营业执照正副本、字号名称、经营者姓名、注册号分别如下,声明作废:上海市静安区广佛建材商店,注册号:310106600035194;上海市静安区集兴建材商店,注册号:310106600041081;上海市静安区顺风建材商店,注册号:310106600046414;

商店,注册号:310106600046422; 上海市静安区队风建材商店,注 册号:310106600046633; 上海市静安区院达工金装饰材料 商店,注册号:310106600067197; 上海市静安区院达和业建材经 营部,注册号:310106600067142; 上海市静安区富饶五金经营部, 注册号:3101066000671283; 上海市静安区建筑建材经营部, 注册号:310106600067283; 上海市静安区建金建材商店,注 册号:310106600067280; 上海市静安区建筑五金树料商店,注册号:310106600067280; 上海市野安区流域材料商店,注册号:310106600067685; 至伟,注册号:310106600067685; 董仁特,注册号:310106600067683; 旁孙彦,注册号:310106600069047; 注册号:310106600069847; 徐金花,注册号:310106600069847; 朱细节等区富创建材经营部, 注册号:310106600007884; 光海市静安区重创建材经营部, 注册号:31010660007885; 上海市静安区原创建材经营部, 注册号:31010660007885;

一上海市静安区域的660007859; 是10106600077855; 罗连外,注册号、31010660080883; 上海,注册号、31010660088891; 上海市静安区恒荣建材商店,注 上海市的安区恒荣建材商店,注 是海市的安区恒荣建材商店,注 上海市的安区恒荣建材商店,注 是海市的安区恒荣建材商店,注 是海市的安区恒荣建材商店,注 是海市的安区恒荣建材商店,注 是海市的安区恒荣建材商店,注 是海市静安区恒宁路街道宏荣建村 5310106600081714; 转水兴,注册号、310106600081739; 上海市静安区江宁路街道法荣建村 经营部,注册号、310106600085252; 上海市静安区江宁路街道造荣建材 村料经营、310106600085252; 对料经营、注册号、310106600085791; 注册号、310106600085253; 对料经营、注册号、31010660008581; 次证价等。31010660008881; 次证价等。31010660008881; 次证价等。31010660008881; 决册号、31010660008983; 对格路、注册号、31010660009883; 决于,注册号、31010660009833; 对格路、注册号、31010660009833; 对格路、注册号、31010660009833; 对格路、注册号、31010660009149后; 产进,是310106600101007; 夏清生、注册号、310106600091476 上海市市静安区库泉建材商店,注 即号:3101066001010070; 上海市中等区区面别建材商店,注 册号:3101066001010070; 上海市静安区直域对五金建材商店,注 册号等。3101066001010435;

6600102681; 安区索孚特工艺品商 310106600104136; 安区杰灵阁工艺品商 310106600106907; 册号:310106600107305; 安区107477;

00107477; 区好善窗帘布艺商 0106600107485;

106600107887; 注册号:310106600107934; 注册号:310106600107942.