

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

案例一

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贷及对应的增值部分依法分割。法院经审理认为,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 万元。

法自机法

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一致协议的，人民法院可以判决该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其继续承担。

案例一

婚后父母为子女买房 不同意分割是否合理

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、收据、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

屋而出資，
門口對下

102 室房屋归丁某所有。

法官说法

《最高人民法院关于适用〈中

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。



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人财产。

这一条款应当做限制解释,这里所称的出资应当仅指金额出资

因为只有全额出资，父母才能取得房屋产权，将所购房屋登记在己方子女名下，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外。

案例三

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

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值180万元。

法院认为，冯某某与张某某虽是自主恋爱结婚，但因婚后不注重

因夫妻感情破裂导致夫妻感情破裂，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

田冯呆呆月

《婚姻法解释三》第十条作出明确规定，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

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比例、所作贡献等因素做出公平合理的补偿。

离婚时签订协议书

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

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、契稅完稅证、购车发票、购置稅发票等证据。法院认为,未发现订立财产分割协议时存在欺詐、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。

法旨說法

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,双方均应按离婚协议的约定履行各自的义务。

抵后

不能视为夫妻共同财产

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，将夫妻二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

《中坐》

所得的工资、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，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。”

婚后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