

婚前购房婚后共同还贷增值补偿如何计算

□上海日盈
律师事务所
王丹丹

《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》第七十八条规定：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协议的，人民法院可以判决该不动产归登记一方，尚未归还的贷款为不动产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，离婚时应根据民法典第一千零八十七条第一款规定的原则，由不动产登记一方对另一方进行补偿。

对于该条文中的“相对应财产增值部分”应当如何计算，最高人民法院民一庭吴晓芳法官曾在《离婚案件之不动产婚内共同还贷及增值的计算方法》一文中进行了归纳总结，认为对于一方婚前贷款购买不动产、婚后夫妻共同还贷的情形，离婚时如何计算共同还贷的增值部分，应当分步计算：

第一步是计算不动产升值率，不动产升值率=不动产现价格÷不动产成本，这里的不动产成本等于购买时（或结婚时）不动产价格+共同已还利息+其他费用。“其他费用”是指交易所涉及的成本，属于购房的必要支出，如契税、印花税、营业税、评估费、中介费等，但不包括公共维修基金和物业费，因为其费用产生的基础并非交易，而是不动产长期使用中产生的费用。

第二步是计算非产权登记一方所得补偿，即共同还贷部分×不动产升值率，该数额的一半即为应补偿的数额。

这一计算方式考虑了时间节点问题，认为增值部分只包括婚后增值的部分，婚前增值的部分应当认定为一方的婚前个人财产，同时还考虑两种情形：一是离婚时贷款尚未清偿完毕的，只将夫妻共同偿还的利息算入不动产成本，防止非产权登记方既没有享受到离婚后房屋的增值部分，还要承担因将房屋所有贷款利息纳入不动产成本而导致的不动产升值率降低的结果；二是对于一方购买房屋后经过一段时间结婚的，计算不动产升值率时应当以结婚时不动产价格作为计算依据，而不是以购买时不动产价格为依据。

实践中还有一种更复杂的情况，如果婚前夫妻一方与他人共有房产，比如和父母共有，婚后用夫妻共同财产还贷，离婚时共同还贷的增值部分应如何计算呢？

对此，上海市第二中级人民

法院熊燕法官曾在 2021 年审理的一起上诉案件中阐述了她的观点：在赵某诉戴某、戴某某、秦某某共有物分割纠纷案中，戴某某、秦某系夫妻关系，戴某系二人之子。2004 年 6 月 16 日三人共同购买房屋，2005 年 9 月 13 日房屋产权被登记为戴某、戴某某、秦某共同共有。戴某与赵某于 2006 年 4 月 29 日登记结婚，2019 年 9 月 29 日双方离婚。

对于共有房屋婚后共同还贷的增值部分的分割，熊燕法官认为“机械地使用最高院民一庭的计算公式是不合理的，因为这将导致无论戴某是与其父母共有房产还是个人独有，戴某都一样以婚内该房产增值的全部作为基数向赵某支付补偿款。”

因此熊燕法官认为：对于不动产于婚前登记于夫妻一方与他人共有的情形，我们在区分夫妻内部财产关系以及夫妻与他人外部财产关系的基础上，也可分步计算离婚时参与还贷一方应得的补偿额。

第一步，先计算夫妻中登记产权一方在所有产权人中应当分得的增值部分。本案中，戴某系与其父母共同共有，考虑到他们身份关系的特殊性，该共同共有关系不应当以出资比例为依据确定各方份额，并且因戴某父母的夫妻关系以及所有产权人之间的父母子女关系，适当调整戴某父母的份额是合适的。因此，戴某应分得的房产增值为整个房产增值的三分之一至二分之一是合理的。

第二步，计算共同还贷贡献率。该共同还贷贡献率与前文的计算方式也不同，因为登记产权的夫妻一方对购置该房屋的贡献是有限的，并非像个人独有房屋时参与所有成本的出资。本案中，若房屋的首付系由戴某父母全部支出的话，戴某则以其名下全部贷款对该房屋作出贡献。戴某对诉争房产全部的出资贡献包括已归还的贷款本息和将来要归还的贷款本金，共同还贷本息除以上述数值即为共同还贷贡献率。

第三步，计算参与还贷夫妻另一方应获得的补偿款，即共同还贷本息+共同还贷贡献率×登记产权夫妻一方应享有的增值部分，上述数额的一半作为补偿额。但需要注意，均等分割是完全不考虑照顾女方权益、子女抚养及无过错方权益时的分割比例，实践中应当考察上述因素来确定具体分割比例。

笔者赞同上述观点。如果婚前夫妻一方与他人共有房产，那么离婚时应考虑其他共有人对增值部分也享有份额，从而降低夫妻另一方的增值补偿份额。

住宿价格逢节必涨是否违法

□四川华旅
律师事务所
李 勇

“五一”假期刚过，“端午+毕业游+暑期”又将临近，在之前的“五一”假期中，酒店住宿涨价现象引起了人们的关注和讨论。那么，住宿价格逢节必涨的操作是否合法呢？

根据我国的《价格法》，国家实行并逐步完善宏观经济调控下主要由市场形成价格的机制。也就是说，价格的制定应当符合市场规律，大多数商品和服务价格实行市场调节价，极少数商品和服务价格实行政府指导价或者政府定价。

就目前来看，酒店住宿并不在政府指导或政府定价范围内，其价格主要依靠市场调节，由于假期尤其是长假期间住宿需求急剧增加，酒店住宿涨价显然是供求关系变化导致的市场现象。只要相关民宿、酒店对相关价格进行了明确提示，比如在相关订房网网站明码标价，价格上涨就不算违法。

当然，这并不意味着酒店住宿涨价可以上不封顶且随意定价。国家发展改革委、旅游局、工商局三部门于 2010 年联合发布的《关于规范酒店客房市场价格的意见》明确：“旅游热点区域和大型活动场所周边地区，可根据《价格法》的规定，对酒店客房价格实施最高限价等临时价格干预措施，保证酒店客房价格的基本稳定。”

近期全国各地都在进行高考，有些地方的市场监管部门就向相关行业发出了告诫，要求“严格遵守价格及相关法律法规规定，客房定价应当遵循公平、合法和诚实信用的原则，并建立、健全内部价格管理制度，切实履行价格承诺。严格执行明码标价规定，自觉接受社会监督，不得收取任何未予标明的费用……”有些地方的市场监管部门还对哄抬高考期间客房价格的行为立案进

行了查处。

值得注意的是，对于住宿行业的限价措施主要考虑了作为消费者一方的游客的利益，并未通盘考虑民宿、酒店等经营者一方的利益。因为酒店住宿行业在旺季的收益，往往需要用来弥补淡季的亏损，而临时价格干预措施并未考虑到住宿业在淡季时的亏损。

因此笔者认为，对于住宿行业进行价格干预应当慎重，更不能简单地一刀切，单纯为了维护消费者一方的利益，这是违背市场经济规律的。

旅游旺季除了涨价之外，部分酒店对预订客房要求“不可退订、不可取消”，有的则对部门订单“强制退订”，这是否涉嫌违法呢？笔者认为，“强制退订”行为可能涉及行政违法及侵犯消费者权益，酒店或将承担惩罚性赔偿责任。

在行政责任上，该行为涉嫌虚假宣传，从而违反《侵害消费者权益行为处罚办法》第六条的规定；如果属于预收款的，还应该按照该办法的第十条履行告知和风险提示义务，并承担预付款的利息、消费者必须支付的合理费用等，否则，应遭受行政处罚。在民事责任上，根据《消费者权益保护法》的规定，退单行为可能涉嫌欺诈，消费者有权向酒店主张支付价款三倍的赔偿。

而“不可退订、不可取消”条款很多情况下是由网络平台单方面制定的、可以重复使用的退订条款，消费者在预订酒店时无法根据实际情况进行协商修订，因此该条款属于格式条款，涉嫌加重消费者的责任。但如果消费者取消预订确实给平台造成了一定的损失，甚至导致空房情况，平台应向消费者明示实际损失金额和名目，并据此协商确定扣费额度。

招聘广告不能有“就业歧视”的内容

□上海通乾
律师事务所
朱慧 武慧琳

企业通过报刊、网络等媒体发布招聘广告是招用员工的常见方式，但是企业在发布招聘广告时一定要注意合法合规，尤其不能含有就业歧视的内容，否则会产生严重的后果。

我国已经在法律层面明确规定了何为就业歧视。《就业促进法》第 3 条规定：劳动者依法享有平等就业和自主择业的权利。劳动者就业，不因民族、种族、性别、宗教信仰等不同而受歧视。该法还专列了一章对公平就业进行了明确规定，例如第 27 条规定：用人单位招用人员，除国家规定的不适合妇女的工种或者岗位外，不得以性别为由拒绝录用妇女或者提高对妇女的录用标准；第 30 条规定：用人单位招用人员，不得以是传染病病原携带者为由拒绝录用。但是，经医学鉴定传染病病原携带者在治愈前或者排除传染嫌疑前，不得从事法律、行政法规和国务院卫生行政部门规定禁止从事的易使传染病扩散的工作；第 31 条规定：农村劳动者进城就业享有与城镇劳动

者平等的劳动权利，不得对农村劳动者进城就业设置歧视性限制。

对于就业歧视的救济措施，我国《就业促进法》第 62 条也明确规定：违反本法规定，实施就业歧视的，劳动者可以向人民法院提起诉讼。

而就业歧视的法律责任，在相关法律中也有明确规定，例如《妇女权益保障法》规定：违反本法规定，侵害妇女的合法权益，其他法律、法规规定行政处罚的，从其规定；造成财产损失或者其他损害的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

在实践中，也已有多起劳动者因用人单位进行就业歧视而经过诉讼并获得赔偿的先例。

因此，用人单位在发布招聘广告时一定要注意合法合规，不得含有就业歧视的内容，并且在面试、告知招聘结果、劳动合同的待遇和限制等环节也需注意避免就业歧视，否则就有可能面临招聘不成反被起诉的后果，也会影响企业的良性运行及可持续发展。



资料图片