

■本期嘉宾

黄蓓 上海一中院少年家事庭家事纠纷
审判团队协助负责人

顾薛磊 上海长宁法院审判委员会委员、
少年家事庭庭长

孙路路 上海一中院少年家事庭二级法官
助理

在夫妻共同财产中，对于房屋的认定及分割一直是司法实践中处理离婚纠纷时的焦点和难点问题。房屋关系到居住生活，如果案件当中一个家庭只有一套房屋的话，更加关系到民生问题。

那么，夫妻共有房屋应如何认定，在离婚时又有哪些分割的原则和具体方式呢？

夫妻共有房屋的认定

黄蓓：在法院审理案件过程中，如果有一方当事人提出这套房屋并不是夫妻共同财产，而是他的个人财产，那么我们就要审理这个房屋的购买时间、出资情况、产权登记人的情况。

如果这套房屋是在婚前购买的，只登记在一方产权人的名下，那么如果没有相反证据的话，我们就认为这套房屋属于该方的婚前个人财产了。

如果是购买在婚后，无论是登记在一方当事人名下，还是双方当事人名下，如果没有相反

的证据，我们就认为是夫妻共同财产。

此外，如果是在婚姻关系存续期间，通过受赠或者是继承所得的房屋，假如赠与或者继承没有特别指向的话，也就是没有明确指定继承或者赠与房产是归某一个当事人个人所有，那么这套房屋应当属于夫妻共同财产。

顾薛磊：简单来说，婚前的财产登记在一方名下，原则上属于个人财产。

如果婚后取得的财产，没有特殊的约定，属于夫妻共同财产。

父母出资的情况

顾薛磊：现实中有不少案件涉及父母支付了购房款的情况，这就比较复杂了，因为父母如果出资会涉及很多情况。

父母双方如果是赠与夫妻两个人名下，房产证登了两个名字，那么就认为对夫妻双方的赠与。而常见的纠纷发生在双方父母赠与，但房产登记在一方名下，那么就要具体情况具体分析了。

如果是婚前双方父母都进行了赠与，但赠与到男方一方或者女方一方名下，如果事后离婚，分割比例就按照父母双方出资比例来分割，不能说登记在男方一人名下，就属于男方的婚前财产。

如果是婚后购买的房屋，登记在男方一人名下，但夫妻双方的父母共

同出资，那么我们认为这是对夫妻双方的共同赠与，也是属于夫妻共同财产，原则上也是共同共有。

至于父母一方给自己一方子女的赠与，相关司法解释规定，如果婚前一方或者婚后全额出资给自己一方的子女，那么认为是全额赠与一方的财产。

这也引申出另外一个问题，很多纠纷中，父母往往跟自己的子女写个欠条，说是借款，这就产生了很多的借贷纠纷，也给我们家事案件的审理增加了一定的难度。

黄蓓：《民法典》已经明确了“共债共签”原则，因此假如是男方单方签订的这样一个借条，如果女方不认可，事后也没有追认，那么一般情况下我们会认定是男方的个人债务，与女方无关。

夫妻共有房屋离婚如何分割



资料图片

分割方式的确定

黄蓓：对于房产的具体分割方式，《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》第76条规定了一个大的原则：双方都主张房屋，而且都主张可以用竞价方式来取得这个房屋的，那么我们就进行竞价，也就是价高者得，谁出价出得高，这套房产就判归为谁所有。

如果双方当事人都不同意竞价，对房屋价值达不成一致的情况下，可以由法院委托相应的评估机构来评估房屋的市场价值，另外也可以请求法院进行相应的询价，法院到相应的房地产中介机构去询价确定房屋的市场价值，这是关于房屋价值确定的问题。

对于夫妻双方都不要房屋所有权的情况，如果双方当事人人都要求变卖、拍卖以后分价款，那是

可以操作的，但前提是双方当事人要达成合意，就是当事人要么共同委托法院拍卖，要么共同出售房屋后再分价款，这种情况就比较麻烦。

实践

中，大多数案件双方当事人人都主张要房产，那么就要给对方当事人一定的房屋折价款。

孙路路：对于夫妻共同财产在离婚时的分割，《民法典》第1087条有一个原则性的规定：离婚时，夫妻的共同财产由双方协议处理，协议不成的，由人民法院根据财产的具体情况，按照照顾子女、女方和无过错方权益的原则判决。

顾薛磊：对于双方都要求房产的情况，我们可能会考察支付能力，也就是能拿出相应的折价款给对方，这也便于法院判决的履行。

还要考虑折价比例是多少，由于照顾女方、未成年子女原则，女方可能占了房屋70%的份额，那么有可能优先将房屋判归女方所有。

我们还会考虑房屋的来源，比如这套房屋本来就是男方父母出资购买或者男方公房动迁得来的，那么我们也要综合考量这个因素。

此外，比如女方抚养了未成年子女，那么在分割财产的时候，我们就要适当考虑女方这方面的情况，在分房子的时候可能优先考虑。如果双方都能支付相应的折价款的话，我们可能优先考虑女方。

如果这处房屋是学区房，那么考虑便利孩子就学，我们可能会把房屋分配给抚养子女这一方。