

□ 上海市君悦律师事务所 刘琪 项燕

夫妻离婚时，双方最关注的往往是房产分割。如果一方婚前全款购房，或者婚后共同购房，一般不容易产生争议。而夫妻一方在婚前购买房产并支付了首付款，婚后由夫妻共同还贷，在离婚分割时常会引发争议。

相关法律规定

对于夫妻离婚时的房产分割问题，《民法典》及其司法解释做了相应的规定。

《民法典》第 1087 条规定：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。对夫或者妻在家庭土地承包经营中享有的权益等，应当依法予以保护。

《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》第 78 条则进一步明确：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。

但对于如何认定和计算“双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分”，实践中往往是一道难题，各地法院的理解和判决也存在差别，大体上可以归纳为如下公式：应当给另一方的补偿金额=共同还贷数额÷2×（房屋现值-购房成本）

各地对于双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分的计算，几乎都遵循上述“公式”，但在“购房成本”和“房屋现值”的认定和计算方面，法官根据具体案情作出的认定会略有不同。

“应补偿款金额”的计算

最高人民法院民一庭的官方文件中，出现过两个计算方式，笔者按照从新到旧的顺序汇总如下：

2021 年 7 月出版的《最高人民法院关于〈民法典〉婚姻家庭编司法解释（一）理解与适用》中有一个较新的计算方式：应补偿数额=（共同还贷数额÷总购房款）×房产

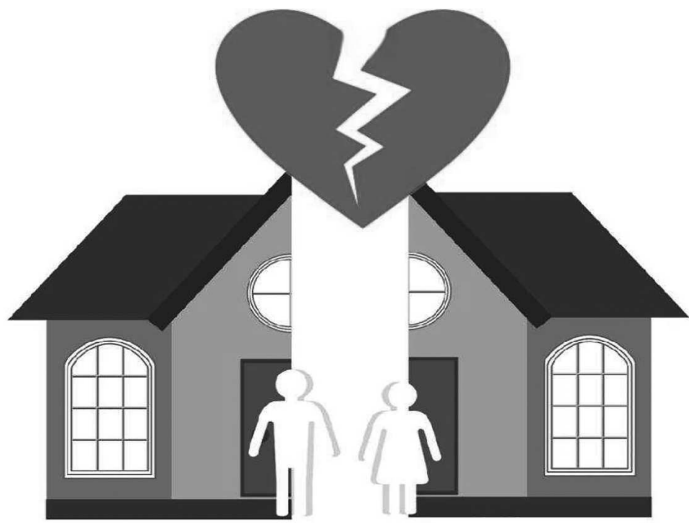
的现值×50%

比如，婚前贷款购房的单价是每平方米 15000 元，面积是 80 平方米。首付款是 36 万元，按揭贷款总共 84 万元，贷款期限为 20 年（240 个月），利息加起来共有 603452.87 元，最终的还款总额是 1443452.87 元。

如果采用等额还款的方式，月均还款 6014.39 元。双方当事人婚后共同还贷 3 年（36 个月）后诉讼离婚，离婚时房屋经评估，价值 400 万元。

根据《最高人民法院关于〈民法典〉婚姻家庭编司法解释（一）理解与适用》中的计算方式，购房者为购买该房屋总共支付 1803452.87 元（120 万元+603452.87 元）。其中，首付款在房价（房价款+利息）中所占比例为 36 万元÷1803452.87 元×100%≈19.96%，夫妻共同还贷 216518.04 元（6014.39 元×36），占房价款的 12%（216518.04 元÷1803452.87 元×100%）。

如果不考虑其他因素，则可以判决房屋归婚前购房一方所有，由



资料图片

其对另一方补偿 24 万元（400 万元×12%×50%）。剩余贷款 1226934.83 元（1443452.87 元-216518.04 元）仍由购房一方继续偿还。

而在 2016 年 1 月出版的由最高人民法院民一庭主编的《民事审判指导与参考（第 65 辑）》中，法官认为，夫妻共同还贷款项及其相应增值部分的数额等于以夫妻共同还贷部分乘以不动产升值率。

其中，不动产升值率按照这样的方式计算：用不动产现价格除以不动产成本，不动产成本等于购买时不动产价格+共同还贷的利息部分+其他费用（比如契税、印花税、营业税、评估费等）。

比如，男方 2004 年购房，首

付 8 万元，贷款 10 万元，房屋总价 18 万元，登记在男方名下。该房屋有契税等其他费用 1 万元，婚前男方还贷本息合计 5 万元，2008 年结婚时房产价值 41 万元，婚后共同还贷（偿清）10 万元，其中本金 7 万元，利息 3 万元，2012 年离婚时房屋现值 90 万元。

那么，该案例中男方应补偿女方的金额为：（共还本息 10 万元）×[房屋现值 90 万元÷（婚前房产价值 41 万元+共还利息 3 万元+契税等其他费用 1 万元）]÷2=10 万元。

除了最高人民法院，各地法院也曾发布过类似指引，比如《北京市高级人民法院民一庭关于明确离婚时房屋补偿计算标准的通知》中提出：产权登记一方对另一方进行房屋补偿的

婚前一方购房婚后共同还贷离婚怎么分

计算公式为：房屋补偿款=夫妻共同支付款项（包括本息）÷（房屋购买价+全部应付利息）×房屋评估现值（或夫妻认可房屋现值）×50%。房屋评估现值以法院委托时确定的时间为准。

上海法院的计算方式

2022 年上海第二中级人民法院发布的《涉房屋分割的离婚纠纷类改发案件裁判要点》认为：

参照《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》第 78 条的精神，夫妻一方婚前所购房屋无论登记权利人是否仅限于其一人，只要婚后以夫妻共同财产进行还贷，则均应由其对夫妻另一方参与共同还贷的款项及其对应的财产增值部分进行补偿。但是，确定上述共同还贷款项所对应的增值部分时，应区别于夫妻一方婚前购房仅登记于该方名下的情形。

具体可分步计算：

（一）综合房屋产权人数、相互间的父母子女关系、出资贡献情况等因素确定登记产权的夫妻一方能够享有房屋增值利益的比例为 a；

（二）确定夫妻可共同享有的房屋增值利益=a×婚内总房屋增值（不考虑其他因素情况下可简化为离婚时和结婚时房屋市值的差额）；

（三）确定婚内夫妻所还贷款本息相对于登记产权一方对房屋所有出资贡献的比例为 b；[b=婚内还贷本息/（所有已还贷本息+尚欠贷款本金），此时由于登记产权夫妻一方主要以承担贷款方式对房屋出资，故其对房屋的所有贡献理应包括婚前已归还贷款本息、婚内所还贷款本息及尚欠贷款本金部分]；

（四）确定可作为夫妻共同财产予以分割的价值即另一方补偿款的计算基础为 v（v=婚内还贷本息+b×a×婚内总房屋增值），不考虑其他因素情况下另一方应获得上述财产价值的一半。

除了上述分析，也有法官指出：“目前，并没有绝对准确的统一算法……即便计算出婚后共同还贷款项及相对应的增值，法官还需考量财产具体情况，结合照顾子女和女方权益等原则对补偿额做出公平裁判。”

律师提示

笔者梳理司法机关发布的相关文章及案例后发现，目前对于“双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分”，实务中的计算方法并不统一，最高人民法院给出的计算方式较为常见。

对于购房成本的认定，不同法官可能有不同观点，最主要的分歧在于认定“购房成本”的组成时，存在三个变量，即房屋价值的起算时点（购房时还是结婚时）、贷款利息（全部利息还是共同偿还的利息）、税费（是否计算，是否包括维修基金），对此，需要具体情况具体分析。如果进行案例检索，会发现个案处理存在不同。

因此，我们建议：当事人如果属于婚前一方购房、婚后共同还贷的情况，可在前述计算方式基础上，参考各种变量因素并基于照顾子女和女方利益原则，按对自己有利的计算方式主张补偿数额。