

父母出资购房
离婚如何分割

夫妻结婚时，男方父母出资购买了一套房屋作为婚房，此后丈夫又将妻子的名字添加为产权人。

当夫妻面临离婚时，这处房产的分割问题引发了激烈的争执……

子女结婚时由父母出资购房的情况十分常见，在子女离婚时，往往会因为房产分割产生纠纷。

将于今年2月1日起实施的《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释（二）》（以下简称“《解释（二）》”）针对此类情况进一步给出了裁判指引：

根据《民法典》，婚姻关系存续期间受赠的财产，除赠与合同中确定只归一方的以外，属于夫妻共同财产。基于父母为子女出资购房的特殊考量，如果婚姻关系解除，在分割夫妻共同财产时应当考虑个案情况予以平衡。

《民法典》还规定，夫妻离婚对分割共同财产协议不成时，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。其中“财产的具体情况”应当包括出资来源情况。鉴于实际生活中出资来源的复杂性，司法解释区分一方父母全额出资和部分出资两大类情况分别予以规定：

1. 针对一方父母全额出资的情况。《解释（二）》规定，如果赠与合同明确约定只赠与自己子女一方，依照约定处理；如果没有约定或者约定不明确的，离婚分割夫妻共同财产时，房屋不论是否登记在自己子女名下，都可以判决该房屋归出资人子女一方所有，以保障出资父母一方的利益。

但是，同时也要综合考虑共同生活及孕育共同子女情况、离婚过错、对家庭的贡献大小等因素，来确定是否需要对方予以补偿以及补偿的具体数额。

2. 针对一方父母部分出资或者双方父母对房屋均有出资的情况，《解释（二）》规定，如果赠与合同明确约定，相应出资只赠与自己子女一方，依照约定处理；如果没有约定或者约定不明确的，离婚分割夫妻共同财产时，因不同案件出资来源和各方出资比例不同，需要根据个案情况分别处理。

比如，双方父母的出资比例分别为2:8，如双方没有明确约定房产归属，具体分割时，一般可以判决房屋归80%出资比例的一方，但是并非一定给另一方20%的补偿，需要在考虑共同生活及孕育共同子女情况、离婚过错、对家庭的贡献大小等因素的基础上，按照照顾子女、女方和无过错方权益的原则判决，补偿比例可能高于也可能低于20%。

购新房结婚 让妻子“加名” 夫妻要离婚 房产分割起纠纷



资料图片

男方父母出资购房

何磊和王莉是在一次朋友聚会上相识的。何磊是一个稳重且有上进心的设计师，而王莉是长相甜美的幼儿园老师。两人一见钟情，迅速坠入爱河。

恋爱期间，他们一起旅行、分享彼此的梦想，感情日益深厚。当谈及婚嫁时，对准儿媳十分满意的何磊父母提出，可以出资购置一套新房给小两口作为婚房。

于是，何磊带着王莉四处看房，并很快选中了一套位于市郊的预售精装修房。房子所在的地方交通便利，周边设施完善，还配套了很好的幼儿园和小学。

在交了购房定金后，何磊和王莉便办理了结婚登记，并约定等收房后再办婚宴。

婚后感情出现裂痕

在接收并搬进新房后，何磊和王莉的生活充满了甜蜜与温馨。王莉将小家打理得井井有条，何磊则在事业上发展得越来越好，开了自己的设计工作室，两人的小日子过得有滋有味。

虽然如此，王莉的母亲却始终对于女儿没有被列为房子的产权人有点不满。她提醒女儿，不如趁现在夫妻感情很好，赶紧将名字加上房产证，这样也给自己多一份保障，但王莉始终没有跟何磊提过这事。

随着时间的推移，生活的琐碎逐渐消磨了最初的激情。何磊的工作压力日益增大，经常在各地出差，即使回家也常常加班至深夜，两人之间的交流越来越少，误会和矛盾开始滋生。特别是当王莉提出想要个孩子时，何磊却以自己事业正处于上升期为由，希望再等几年。

这让王莉感到失望与不满，两人之间的裂痕越来越大。

添加妻子为产权人

为了缓和夫妻关系，何磊在一次晚餐后，提议将王莉的名字也加到房产证上，以此作为对她多年付出的认可和承诺。

这个提议让王莉感到一丝欣慰，她认为这是何磊对她的付出的肯定。手续很快办妥，房产证上正式添加了王莉的名字，两人的关系也因此暂时得到了缓解。

然而，好景不长，何磊的事业遭遇了挫折，两人的关系再次陷入僵局。

频繁的争吵、冷战让这段婚姻走到了破裂的边缘。终于，在一个平静的夜晚，两人决定离婚，但房产的分割问题却成了他们无法绕过的障碍。

离婚引发房产之争

如果按照房产证上的产权登记，这处房产应当属于夫妻共有。然而，何磊和父母对此持有异议。尤其是何磊的父母，对于房子上加了媳妇的名字并不知情。直到小两口要离婚了，他们才得知此事，并表示了强烈不满。

何磊的父母认为，这套房子是他们全额出资购买的，当初为了减轻小夫妻的负担，他们自己借了一点钱，购房时没有贷款。因此，这套买给儿子的房子，应当属于儿子的个人财产。即使儿子想要将儿媳的名字加为产权人，也应当先取得他们的同意。

而王莉和她的父母却认为，虽然自己这方确实没有出资，但婚后她不但承担了一切家务，还要照顾何磊的生活，为家庭创造了一个温馨的环境，这些都是无形的贡献。而且，将王莉的名字加到房产证上，是何磊自愿的行为，是对她的认可，何磊作为成年人，完全有权利对自己的财产作出处置，因此王莉应当享有相应的房产份额。

双方各执一词，争执不下。何磊的父母更是情绪激动，他们认为王莉是处心积虑侵占了他们家的财产，对她口出恶言。

王莉找到我咨询时，我首先向她分

析，房屋的所有权状况首先以登记为准。这处房产目前登记的产权人是王莉和何磊，且并未明确各自份额，应当属于夫妻共有。但是，基于这处房产购房资金的来源是何磊父母，且王莉对此也不持异议，那么在分割时也确实需要考虑这一因素，无法像夫妻自行出资购房甚至还贷的房子那样进行分割。

我替王莉分析：如果何磊主张离婚后取得这处房产，基本可以获得法院支持，当然他需要给与王莉一定的补偿。

至于补偿的数额，需要综合考虑夫妻结婚以及共同生活的时间、是否孕育共同子女、对于离婚的过错、对家庭的贡献大小等诸多因素。

简单来说，王莉主张房产一半份额是难以获得支持的。当然，《民法典》也明确规定：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。夫妻一方因抚育子女、照料老年人、协助另一方工作等负担较多义务的，离婚时有权向另一方请求补偿，另一方应当给予补偿。具体办法由双方协议；协议不成的，由人民法院判决。

听了我的分析，王莉又和何磊进行了协商，并各自说服了自己的父母，最终达成协议结束了婚姻。

（文中人物均为化名）

□ 上海市浩信律师事务所 和晓科

2025年
1月22日
星期三