

□ 上海浩信律师事务所 和晓科

律师解析

婚后共同还贷 离婚时须补偿

根据《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》：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。

而《民法典》第一千零八十七条第一款则规定：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。

在司法实践中，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”的计算尚无明确、统一的“公式”，不同案件中计算的方式可能会存在差别。

对于财产增值部分具体如何计算，不同地区、不同层级的法院曾经发布过一些指引性的意见，但这些意见也仅有参考价值。

司法实践中，计算方式的不同最主要体现在认定“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）。

基于不同的计算方式，算出的补偿数额会有所不同。如果再涉及财产分割比例的倾斜，这种差异会进一步放大。

此外，离婚时房屋价格的确定也往往会产生争议，实践中除了自行协商确定价格，在有争议时也可以委托具有相应资质的第三方进行评估以确定价格。



婚前买的房 妻子提出应分割 产权无疑问 补偿须考虑增值



资料图片

婚前购房 离婚时如何分割

“我们的房子是婚前我自己买的，婚后我和妻子一起还房贷。现在我们打算离婚，妻子要求按照出资分一部分产权或者相应的折价款，有道理吗？”

前来咨询的孙先生表示自己 and 妻子对于离婚基本达成了共识，目前只是在财产分割问题上有一些分歧，尤其是对于房子是否需要折价分给妻子一部分，他和妻子有不同意见。

查看了孙先生带来的购房合同、房产证和结婚证，并确认了先后关系之后，我明确告诉他：“这套房子无论签购房合同还是取得房产证都是在你们结婚之前，因此房子的产权归你是没有疑问的。如果你和妻子离婚，你应当给她的不是房屋产权的折价款，而是基于婚后共同还贷的补偿。根据相关规定，这部分补偿还需要考虑房屋的增值情况。”

结婚年限 与房屋产权无关

“妻子说我们结婚十多年了，即便是婚前买的房子，她也可以取得一定的份额……”听了我的回答，孙先生将信将疑，显然孙先生的妻子对此有一番自己的“见解”。

我连忙打断了孙先生：“的确有人存在这样的误解，但是我可以明确告诉你，法律上并没有这样的规定，法院也不会因为结婚年限比较长，就将婚前取得的房产判为夫妻共有。”

但是，我也告诉孙先生，因为他们结婚时间长，导致房子可能增值较多，共同还贷部分的数额也比较大，因此他针对房子部分需要给妻子的补偿也会比较多。

补偿计算 存在好几种方式

“那么，针对你说的婚后共同还贷部分，我应该给妻子多少补偿呢？”孙先生表示，只要双方对于财产问题能够谈妥，他们还是希望通过协议方式离婚，两个人都不想去法院打官司。

“你问到的具体如何补偿的问题，也是实践中的一个难点，牵涉到比较复杂的情况。”

我告诉孙先生，对于这个问题在法律层面只有较为原则性的规定，而在司法实践中，不同地区、不同法院根据不同的案件情况，计算的方式也会稍有不同。

在《最高人民法院〈民法典〉婚姻家庭编司法解释（一）理解与适用》一书中，提到了补偿的具体计算方式：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。

根据上述计算方式，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，由其对方补偿 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。

除了上述计算方式，上海市二中院也曾发布《涉房屋分割的离婚纠纷类改发案件裁判要点》，给出了相应的计算方式。

此外，江苏、湖北、深圳等地的法

院也曾通过“审理指南”“裁判指引”“会议纪要”等形式，给出了供参考的计算方式。

我告诉孙先生，上述内容在互联网上都很容易搜索到，他可以根据自己的情况，先计算出补偿数额，并向妻子详细介绍相关法律规定和补偿的计算方式，取得妻子的认可。

在此基础上，双方可以根据自身情况对于实际补偿数额进行协商，尽可能达成一致，这样也就可以省下诉讼的成本。

同时，我也提醒他，在实际分割时还需要考虑“照顾子女和女方利益原则”。

谈妥补偿 签订协议后离婚

“我是学理工科的，计算我拿手！”一星期后孙先生告诉我，他根据自身情况并参照几个不同的计算方式都做了计算，并向妻子做了解释，同时愿意参照较高的数额给与补偿。

“我妻子自己也搜了相关规定和案例，最终对我给的补偿数额表示认可，我们已经签订了离婚协议并去办理了离婚，目前虽然还在‘冷静期’，但是应该不会有问题了，也算是好聚好散了……”