

父母出资购房 最好签订协议

《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释（二）》第八条明确：婚姻关系存续期间，夫妻购置房屋由一方父母全额出资，如果赠与合同明确约定只赠与自己子女一方的，按照约定处理；没有约定或者约定不明确的，离婚分割夫妻共同财产时，人民法院可以判决该房屋归出资人子女一方所有，并综合考虑共同生活及孕育共同子女情况、离婚过错、对家庭的贡献大小以及离婚时房屋市场价格等因素，确定是否由获得房屋一方对另一方予以补偿以及补偿的具体数额。

婚姻关系存续期间，夫妻购置房屋由一方父母部分出资或者双方父母出资，如果赠与合同明确约定相应出资只赠与自己子女一方的，按照约定处理；没有约定或者约定不明确的，离婚分割夫妻共同财产时，人民法院可以根据当事人诉讼请求，以出资来源及比例为基础，综合考虑共同生活及孕育共同子女情况、离婚过错、对家庭的贡献大小以及离婚时房屋市场价格等因素，判决房屋归其中一方所有，并由获得房屋一方对另一方予以合理补偿。

实践中，夫妻双方购置房产时，一方或者双方父母给与部分甚至全额资助的情况十分常见。对此，建议在出资时明确签订协议并告知。至于协议内容，主要涉及以下几个方面：

首先应明确所购房产的所有权，是其中一方所有还是夫妻共有，作为出资方的父母是否有份额。对于所有权的份额约定，可以明确各人各自所占的百分比。

其次应明确出资的性质，是父母对夫妻双方的赠与，还是对自己子女一方的赠与。如果不是赠与而是债权债务关系，那么也应明确是否属于夫妻共同债务。

如果出资的父母一方和借款的夫妻方都认可属于夫妻共同债务，那么应当由夫妻双方签字确认。

除了上述两点，其他需要明确的事项，也应当在协议中写清楚，以避免日后产生纠纷。



资料图片

婚后购房 双方父母出资 离婚争房 最终达成协议



资料图片

达成协议 放弃抚养费用

通过了解我得知，当初双方父母在出资时，没有签订过书面协议，但都曾口头表示是“赠款”。

因此我告诉他们，根据《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释（二）》：婚姻关系存续期间，夫妻购置房屋由一方父母部分出资或者双方父母出资，但对赠与对象没有约定或者约定不明确的，离婚分割夫妻共同财产时，人民法院可以根据当事人诉讼请求，以出资来源及比例为基础，综合考虑共同生活及孕育共同子女情况、离婚过错、对家庭的贡献大小以及离婚时房屋市场价格等因素，确定房产归谁所有。

“你们一个认为自己一方出资多，所以应该取得房产；一个认为保持生活环境的较小变化更有利于孩子今后的生活，所以房子应该由你所有和居住，都有一定的道理。无论是基于律师身份，还是作为你们的朋友，我肯定都建议你们尽可能自行达成协议来解决离婚纠纷。”

根据他们的情况，无论哪一方取得房产，都必然需要给与对方一定的房产份额折价作为补偿。同时，这一补偿还

须考虑房价增值的情况。

从实际情况来看，两人的女儿就在附近上小学，孩子的同学和朋友很多也住在同一个小区。

因此，如果赵晓蕾将来取得女儿的抚养权，继续在此居住无疑对孩子的成长更为有利。

当然，我也提醒赵晓蕾，如果她希望取得房产，给与黄哲的补偿金额也会比较高。

我建议他们先绕开房产问题，对其他财产的分割、抚养权归属和抚养费用问题进行协商，达成一致意见。

然后，再纳入房产分割及补偿问题，结合其他财产的分割和抚养费问题，争取达成一揽子的离婚协议，好聚好散。

此后的一段时间，我成了黄哲和赵晓蕾之间的“调解员”，甚至还特地听取了双方父母的意见。

最终，赵晓蕾的父母再次同意对女儿进行资助，同时，赵晓蕾同意放弃女儿将来的抚养费，以换取房产份额，和黄哲达成了离婚协议。

协议签订后，我请黄哲和赵晓蕾吃了饭，希望他们能延续友情，更要维系好和女儿的亲情，在将来面临抚养及探望等各种问题时，仍旧能友好协商化解矛盾。

（文中人物均为化名）

资助购房 离婚产生纠纷

“当初我们婚后购房时，我父母出的钱多，房子肯定应该归我！”

“我父母出的钱也不少，凭什么你拿房子？”

和大多数的咨询不同，这次，闹离婚的夫妻一起坐到了我的面前，两个人你一言、我一语，我不得不随时打断并安抚他们。

因为我的身份除了律师，还是他们共同的朋友。

黄哲和赵晓蕾是我的大学校友，当时我们虽然在不同届的不同专业，但由于社团活动而相识，又因为趣味相投而逐渐熟悉。

大学毕业后，彼此联系渐少。直到有一次黄哲约我们这些老友聚会，赵晓蕾也在场。酒过三巡，黄哲笑吟吟地宣布即将和赵晓蕾结婚，大家都感到非常意外。

婚后，黄哲和赵晓蕾每年都会约我们去家中聚会，我也见证了他们从租住的小房子，搬进了一处大平层，并且有了一个可爱的女儿。

而就是这处房子，在他们打算离婚的时候，成了争夺的焦点。

详细询问 了解出资情况

黄哲和赵晓蕾有一个女儿，每次碰面都会甜甜地叫我一声“叔叔”。黄哲说，对于孩子的抚养权他们基本达成了一致，离婚后由赵晓蕾抚养，他会尽可能多给一些抚养费。

“将来我要带孩子，她的户口也在这处房子里，所以我觉得房子归我是顺理成章的。”赵晓蕾说。

“你父母当初才出了多少钱？本来我都说不用他们出了，你说是他们的一片心意我才接受的，这些你都清楚……”黄哲满脸的不满。

作为既是朋友又是律师的身份，每当一方提高了声调，我都会稍作打断，询问一些真正和离婚事宜相关的问题。

经过询问，我得知他们当初购买的房产总价约 1000 万元。

黄哲父母卖掉了他们自己的一套房子，出了房款的一半大约 500 万元，而赵晓蕾的父母也主动提出可以出 100 万元，以减轻小夫妻的负担。

还有 400 万元的房款中，黄哲用自己在婚前存下的钱付了约 60 万元，其余 340 万元则向银行贷了款。由于这是一套精装修房，因此基本没有装修费用。

而现在对于房产分割双方各执一词的症结在于，赵晓蕾希望拿到房子并继续居住，而黄哲认为自己和父母一起出了大部分房款，房子理应归他所有。