

离婚时房价跌了
还的房贷怎么算

婚后偿还房贷的情况在现实中十分普遍，在夫妻离婚时，就会因此涉及还贷的补偿问题。

《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》第七十八条规定：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。

虽然上述司法解释仅规定了房产“增值”情况下，依据双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分，由不动产登记一方对另一方进行补偿。但是，该规定体现的是夫妻婚后共同投资、共担风险的基本家庭伦理。

因此，无论夫妻离婚时房产是增值还是降价，在进行分割和补偿时，都应遵循公平合理的原则，考虑房屋的购买价格、已还贷款、当前市场价值等因素，确保双方的合法权益得到保障。

至于分割的具体方式和补偿金额，首先由双方自行协商。

如果协商无法达成一致，一般来说婚前由一方购买的房产会归属于买房的一方，但相应地需要给与另一方经济补偿。

而补偿金额则需要以离婚时房屋的价值为基数，考虑房屋的增值或者降价情况和已还贷款的比例来确定。

另外，房产剩余的贷款一般由取得房产的一方继续偿还。



均 AI 生图

周先生因为忙于工作耽误了终身大事，直到年纪“奔四”而去，他结识了小自己十几岁的孙小姐，两人很快步入了婚姻殿堂。

然而，结婚后，周先生逐渐发现妻子热衷于各种活动，忽略了对家庭的照顾和他的感受……

婚前买下“婚房” 离婚展开争夺 遭遇房价下跌 补偿是否减少



“和她一起参加活动的有男有女，平时还经常聚餐，有一次我下班回家，看到有个男的开车送她回来，为了这事我们吵了一架。”周先生表示，妻子始终认为年轻人相约一起玩很正常，自己没有任何出格的行为，但周先生始终十分介怀。

在一次大吵时，妻子说出的“离婚”二字，让周先生意识到也许两人一开始的结合就没有经过深思熟虑。

支付补偿 结束三年婚姻

虽然两人都有意“长痛不如短痛”地离婚，但孙小姐提出要分房子，这让周先生难以接受。

“不管因为什么原因离婚，我买的房子肯定应该归我。既然是婚前买的，而且婚后不久她就辞职不工作了，还贷的钱都是我的收入，因此我觉得不需要针对房产给她任何补偿。除此之外，合理的经济补偿我是愿意承担的……”

听了周先生介绍的情况，我首先向他指出：“房子是你婚前购买和登记的，的确属于你的个人财产，但是，由于婚后你的还贷实际上属于用夫妻共同财产还贷。因此，你在离婚时需要对孩子进行相应的补偿，这部分补偿的确需要区别于其他财产分割及补偿来单独计

算。”

同时，针对周先生的妻子婚后辞去工作照顾家庭的情况，按照法律规定可以要求“家务补偿”。对此，《民法典》规定：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。

当然，如果周先生可以举证证明妻子婚后并未尽到照顾家庭的责任，可以少付甚至不支付补偿。

听了我的分析后，周先生告诉我，妻子提出的还贷补偿方案就是根据婚后还贷数额的一半计算的。“我们婚后还贷总共三年约36万元，所以她要求我折算18万元作为离婚时的还贷补偿。问题是，现在这套房子的市场价格相较买房时已经降了大约20%，是不是应该在计算补偿时考虑这一因素呢？”

对于周先生的这一诉求，我认为合理的。根据法律规定，如果房价增值，离婚确定还贷补偿时应当考虑增值情况。那么，如果房价降低也就应当对补偿数额相应调低。

不久之后，周先生告诉我，通过摆事实、讲法律，孙小姐终于认可她对于房产并无产权份额，并最终接受了他提出的补偿方案，他们已经结束了这段为期三年的短暂婚姻。

忙于工作 耽误终身大事

“婚前买的房子，肯定应该属于我吧？现在我和妻子打算离婚，她却要求分割房子或者给她补偿，如果实在达不成离婚协议，我只好去起诉了……”前来咨询的周先生眉头紧锁，说起自己的情况不住地唉声叹气。

周先生告诉我，他和妻子年纪差了十几岁，“我们当初是相亲认识的，一开始我比较在意年龄差，但她却表示‘年龄不是问题’。现在看来，的确还是有问题……”

周先生在一家私营企业一步步做到了高管的位置，平时工作十分繁忙，也就耽误了自己的终身大事。

随着年纪过了三十直奔四十而去，家人“催婚”的力度不断增强，父母甚至一度撂下“再不谈对象，过年就不要回家”的狠话。于是，本身没有什么业余爱好的周先生参与了不少相亲活动，并在一次活动中认识了后来的妻子孙小姐。

孙小姐是研究生毕业，当时刚工作两年多，十分活泼外向。由于和周先生处于同一行业，因此两人认识后，她常常就工作中的问题向周先生请教，周先生也毫无保留地倾囊相授。为了答谢，孙小姐主动提出要请周先生吃饭，后来还相约一起看电影，慢慢就处成了情侣关系。

那年春节，周先生喜滋滋地带着女友回家见了父母。孙小姐年轻漂亮学历又高，周先生的家人都十分满意。

甜蜜过后 矛盾逐渐显现

“正巧在那个时候，有个朋友有一套从未住过的精装修房打算出售，我们就去看了一下，感到十分满意。因为朋友急于出手，我当机立断付了定金，很快就签订合同买下了这套房子，后续贷款办理和过户都非常顺利。”

有了“婚房”，周先生和孙小姐很快就登记结婚并举行了婚礼。

由于孙小姐所在的公司和周先生任职的企业有一定竞争关系，因此结婚后，孙小姐便在周先生的建议下辞了职，专心照顾家庭。“最开始我如果下班早，她会给我做好一桌饭菜等着我回家，还抱怨整天一个人在家很冷清。后来，她开始参加健身、徒步、打羽毛球等活动，结识了不少年纪相近的朋友，就不再抱怨无聊了。”而周先生工作繁忙，经常需要加班和出差，因此对于妻子平时的活动情况并不十分清楚，“我只知道她手机里光是这些活动的群就有十几个。”

也正是因为这些业余爱好和活动的，周先生慢慢和妻子有了矛盾。