

一对结婚三年的小夫妻打算分手，却因为都不想要婚后所买的房产，导致离婚“卡了壳”。

如果遭遇双方“都不要房子”的情况，难道就离不成婚了吗？

都不想要房子 离婚如何处理

对于在离婚诉讼中，夫妻双方都不想要房子的情况，法院有以下几种处理方式。

第一种是暂时不予处理，维持房产共有状态，当事人可以在离婚后自行协商处理或者向法院另行起诉分割房产。

第二种是判决限期自行变卖，逾期准许任一方申请拍卖。实践中，有的法院会给予双方一定的协商出售期限，在期限内成功出售的，房款扣除债务、成本后均分。期满未成交，原被告任一方单独向执行局申请拍卖房屋，无需对方同意。

第三种是暂不分割所有权，只确定产权份额。

在双方当事人既不同意价格鉴定也不同意对夫妻共有房屋进行竞价的情况下，有的法院会在案件事实相对简单明了的情况下，先确定双方当事人对房屋享有的份额。

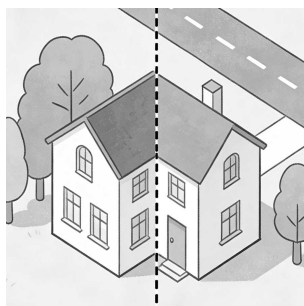
第四种是判决将房产拍卖，按照拍卖价格来进行分割。

根据《民法典婚姻家庭编司法解释一》第七十六条第一款第三项，“双方均不主张房屋所有权的，根据当事人的申请拍卖、变卖房屋，就所得价款进行分割”，在双方都不想要房屋的情况下，当事人申请拍卖、变卖房屋的，法院可以拍卖、变卖房屋并对所得价款进行分割。

那么，拍卖需要双方当事人都申请吗？从司法实践来看，这一申请不需要由双方共同提出，一方申请即可。

但是，如果一方申请拍卖、变卖房屋，另一方拒绝的话，法院是否会对涉案房屋进行拍卖、变卖呢？这在司法实践中也存在一定争议，有的法院认为一方拒绝就不应对涉案房屋进行拍卖、变卖，也有的法院会判决拍卖房产并分割价款。

除此之外，有的法院也会考虑避免当事人无法达成一致意见而反复起诉的情况，直接判决拍卖房产。



AI 生图

小夫妻分手 争着“不要房” 达不成协议 离婚“卡了壳”



AI 生图

结婚三年 房产成了“累赘”

“我和丈夫结婚三年，现在‘因为了解而分手’。由于没有子女，所以不存在孩子的抚养问题，唯一谈不拢的就是房子……”

前来咨询的林小姐看起来透着一股学生气息，没想到居然已经结婚三年了。

林小姐告诉我们，丈夫郑先生是她大学时候的学长，比她早两年毕业。“认识他的时候，我刚上大一，他在读大三，我们学的专业也不同，但是他对我挺照顾的，渐渐就互相有了好感。”

2021 年，林小姐本科毕业。2023 年年初，她和相恋多年的郑先生领了结婚证。“当时我们既没有办婚宴，也没有去蜜月旅行，只是请家人朋友一起在我们租的房子里吃了顿饭就算结婚了。”

由于双方父母都不富裕，为了让小家庭过上更好的生活，早一年工作的郑先生一个人打两份工，攒下了一些积蓄。结婚后不久，两人决定拿出所有积蓄买一处真正属于自己的房子。

“当时我们根据自己能承受的房价四处看房，最终看中了市郊地铁站附近一套交房后没有住过的精装修房，房子是一室一厅，总价 250 万元，首付 75 万元，剩余部分办了 20 年的贷款，每个月要还款 1 万多元。首付款里，有 35 万元我们也是跟亲戚朋友借的。”

林小姐告诉我，原先他们租的房子离各自的公司都不远，可以坐公交车上下班。

买了自己的房子后，乔迁新居的喜悦没有持续太久，他们就深刻感受到了每天挤地铁上下班的疲惫。“以前我们租的房子每月租金是 5000 元，背上房贷后，每个月还贷要 1 万多元，顿时感到压力巨大。”

为了多赚钱，林小姐的丈夫在公司抢着出差和加班，林小姐平时也是省吃俭用，用了两年时间把亲戚朋友的钱都还了。

“婚后这几年，周末他经常在加班或者出差，我一个人在家看看剧、刷刷短视频。但也许是工作压力越来越大，他在家的时候脾气也越来越大，我们为此吵了很多次。好几次我静下心来问自己，维持这段婚姻究竟是为了什么？”

在又一次激烈争吵过后，心灰意冷的林小姐向丈夫提出了分手，丈夫也表示同意。但是，对于如何处理婚后所买的这处房产，两人却没能达成一致。

“因为这处房子目前市场价比我们当初买的时候跌了大约 30%，我们两个都不想要。但是如果现在卖掉，

又觉得不甘心。”

就因为房产问题，导致财产分割方案一直没能达成一致，两人的婚姻依旧维持着。

房产分割 关键在于“补偿”

对于夫妻共同房产的分割，实践中最常遇到的就是谁拿房子、谁拿补偿的问题。

如果夫妻双方都希望得到房产，根据《民法典婚姻家庭编司法解释一》第七十六条第一款第一项，“双方均主张房屋所有权并同意竞价取得的，应当准许”的规定，可以通过竞价的方式解决，谁出价高房产就归谁。

在“价高者得”之后，取得房产的一方应当按照竞价“成交”的价款向对方支付相应的补偿款。

如果一方要房产，另一方不要房产，双方能够确定房屋价格的话，就按照确定的价格支付补偿。

如果不能确定房屋价格的话，就需要进行价格评估。根据《民法典婚姻家庭编司法解释一》第七十六条第一款第二项的规定，“一方主张房屋所有权的，由评估机构按市场价格对房屋作出评估，取得房屋所有权的一方应当给予另一方相应的补偿”。

都不要房 可以先不处置

根据林小姐讲述的情况，她可以考虑暂时不处置房产，在搁置争议的前提下先办理离婚。“那么房子在你们离婚后仍旧属于共有，需要解决的问题主要是房屋由谁继续居住、房贷如何承担以及搬离一方的补偿。”

听了我们的建议，林小姐表示自己愿意搬离，“如果我们各承担一半房贷，他给我一笔租金补偿，实际上由他全部承担房贷就行了。”

我们提醒林小姐，暂时不处置房产只是权宜之计，由于名下有房，她将来如果打算买房，可能面临购房资格、贷款及利率方面的限制。而且，在共有状态下，房子的出租、出售和抵押必须双方签字同意。若一方失联、反悔，另一方无法单独处置房产，需要再次通过诉讼解决。此外，房贷作为夫妻共同债务，即便离婚协议约定单方还贷，银行仍有权向双方追偿。如果一方断供，双方的征信都会受到影响。

因此，我们建议林小姐还可考虑在启动离婚程序的同时，委托中介挂牌卖房，并明确还贷、税费承担、房款分配等问题，待房屋过户、结清贷款后再办理离婚手续，避免离婚后的麻烦。