

# 离了婚,房子到底怎么分?

## 律师教你如何算房产账

### 婚后一方买房:跟房产证的登记名大有关系

“男女结婚后,一方用婚前自己的个人积蓄出全资购买房屋,房屋并不一定就是出资人的。”俞琴律师说,这种情况的房屋归属认定,跟房产证的登记名有很大关系。

2014年6月,王某通过网络认识了女友林某。两人结婚后,王某用自己工作多年的积蓄购买了一套两室一厅的房屋,并在登记房屋产权时署上了自己和林某的名字。2015年12月,两人因感情破裂离婚,对房子的分割产生了较大分歧:王某认为是用自己的钱买的,林某没花一分一毫,房子应归自己所有;林某则认为房产证上登记的是两人的名字,应按夫妻共同财产分割。

“这个房子应该属于夫妻共同财产,即使买房子的钱全都是王某出的。”俞琴律师说,根据浙江省高院《关于审理婚姻家庭案件若干问题的解答》第八条规定,夫妻一方以其婚前财产全额出

资在婚后购置房屋且产权登记在自己名下的,是婚前个人财产在婚后发生形态上的转化,不影响财产性质,这样的房屋属于夫妻一方的个人财产。但是,如果夫妻一方以其婚前财产全额出资在婚后购置房屋且产权登记在双方名下或对方名下的,或者夫妻以一方婚前财产及夫妻共同财产混合出资在婚后购置房屋的,该房屋属于夫妻共同财产。因此,王某虽然是用自己的钱买了房,但在房产证上登记了自己和林某的名字,应视为王某对林某的赠与,所以该房屋属于夫妻双方的共同财产。

俞琴律师说,这其实涉及到房屋归属与房屋登记的关联性问题。简单来说,如果房屋登记在出资方的名下,应当认定房产为出资方的个人财产,离婚时另一方无权要求分割;如果房产证上登记双方的名字,应视为出资方对另一方的赠与,该房屋属于夫妻双方的共同财产。

### 一方父母出资:要看到底出了多少钱

父母帮孩子买房,是目前社会上普遍存在的现象。“这种情况下房子的归属问题,要看父母出了多少钱。”俞琴律师随即举了个例子。

黄某与郭某于2013年5月登记结婚。几个月后,黄某的父母花上百万元为黄某购买了一套住房,并在房产登记时署上黄某一人的名字。之后,黄某与郭某一直住在这套房子里。2014年年底,两人离婚,黄某称房屋是自己的父母购买,应属于自己。可郭某则称,房屋是婚后所买,自己也有份。

“关于这套房屋,郭某是没有份的。”俞琴律师解释说,按照婚姻法司法解释(三)第七条第一款规定:“婚后由一方父母出资为子女购买的不动产,产权登记在出资人子女名下的,可按照婚姻法第十八条第(三)项的规定,视为只对自己子女一方的赠与,该不动产应认定为夫妻一方的个人财产。”

俞琴律师特别强调,这一款的适用是有前提条件的,即一方父母出资为子女购买不动产,这个出资指的是支付全部款项。正是基于这款规定,黄某的房子是他的父母支付全款买下的,而且房产证上只署了黄某的名字,因此房屋归黄某一人所有。

“当然,最经常碰到的情况是,夫妻一方的父母只是出了部分款项为子女购房,其余款项由夫妻共同支付。”俞琴律师说,这种情况下,即使房屋是登记在出资人的子女名下,房屋也是属于夫妻的共同财产,而不是一方的个人财产。父母的出资额及相



应的财产增值部分,应该算是对自己子女的赠与。

因此,夫妻双方一旦离婚,房屋就应归房产证上登记的产权人所有,但取得房屋的一方,应就婚后共同还贷部分以及相应增值部分给予对方经济补偿。

### 婚后一起还贷:可按公式计算补偿数额

面对高企的房价,贷款买房成为不少夫妻的选择。当婚姻触礁,分道扬镳的两人该如何算清楚房产账呢?

俞琴律师说,婚姻法司法解释(三)第十条规定: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产权登记一方,尚未归还的贷款为产权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,离婚时应根据婚姻法第三十九条第一款规定的原则,由产权登记一方对另一方进行补偿。

“如何进行补偿是解决这类离婚房产纠纷的关键。”俞琴律师说,在这方面我省给出了量化标准。根据浙江省高院《关于审

理婚姻家庭案件的若干问题解答》第九条之规定,补偿数额可以按以下公式计算:【婚后还贷本息总额÷(购买时房价+应还贷款利息总额)】×离婚时房价÷2。

例如,2008年1月,李某与开发商签订商品房买卖合同,出资200万元购买了一套商品房,以个人财产支付首付款50万元,剩余150万元向银行办理按揭贷款,应还贷款利息总额15万元,房产登记在李某名下。2014年2月,李某与王某结婚。2014年9月,两人用共同财产将剩余贷款本息102万元偿还完毕。2015年8月,两人离婚。此时房产市场价已达到600万元。

“按照相关规定,离婚时这套房屋应归李某所有,李某应补偿王某。”俞琴律师说,补偿金额的计算,就是【102万元÷(200万元+15万元)】×600万元÷2=142万元。

### 约定共有却不执行:适用合同法来处理

你的是你的,我的还是你的。浓情蜜意的两人,在结婚时常会许下动人的誓言:这套房子就归我们俩所有。然而,当婚姻走入陌路,真的能从曾经想共有的房子中分得一杯羹吗?

“日常生活中,夫妻双方约定一方个人所有的房屋归夫妻共同所有,但未办理房屋产权变更登记的情况并不少见。”俞琴律师说,一旦双方离婚,这样的房屋归属处理其实涉及到了合同法。

她举例说,孙某与刘某于2015年6月登记结婚,2015年9

月,双方签订一份协议,上面写明这样一个条文:丈夫刘某名下位于杭州市某小区的某房屋,需在2015年11月15日之前在房产证上加上妻子孙某的名字,房屋属夫妻双方共同财产。后来刘某在约定的时间内,并没有在房产证上加上孙某的名字。因为这个原因,夫妻二人反目。2016年6月,孙某以夫妻感情破裂为由,起诉到杭州市某区人民法院要求离婚,并要求确认房屋为夫妻共同财产。而刘某则主张撤销自己的赠与行为,不再在房产证上加上孙某的名字。那么这套房子该如何分呢?

俞琴律师分析说,刘某自愿将其名下的房屋变更登记到双方名下,其实是将属于自己的一部分房产赠与孙某,双方之间形成了赠与合同关系。既然是合同关系,就要受到合同法的制约。合同法第一百八十六条规定,赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。房屋作为不动产,权属的变更以登记为准,不登记不发生法律效力,所以刘某此时是可以撤销自己的赠与行为,不将房屋赠与孙某的。

“还有一种情况是,婚前夫妻双方共同出资买房,但婚前取得的房产证上只有一方的名字。”俞琴律师说,这种情况下双方离婚时,房产证名字的一方如果否认在购房时另一方的出资,且另一方不能证实自己的出资不是赠与的情况下,另一方的权益不能得到法律的保护,法院也无法判决给另一方适当补偿。



—— 本期“微课”主讲人:俞琴律师 ——

#### 【核心提示】

离了婚,房子怎么分?

有关婚姻家庭的法律问题,从来都是公众关注的焦点。上周,本报微信公众号(zjfbzbs)主办的“法治微沙龙”中,律师围绕“结婚了,我的钱是你的钱吗”普及了婚姻财产的相关法律知识。“微课”结束后,后台粉丝的问题仍是一个接着一个,其中价值较大的房产在离婚后如何判定归属是大家最为关心的问题之一。

本周二晚上7:30,“法治微沙龙”特别邀请浙江三道律师事务所创始合伙人、婚姻家庭部主任,杭州市律师协会家事专业委员会副主任、杭州合欢心理咨询服务中心特聘讲师俞琴律师,上了一堂“微课”,通过列举4种常见情况,详细梳理“围城”内外房产的归属问题。本期《看法》栏目将“微课”内容整理刊出,方便大家阅读。

如果您还想了解更多的法律知识,可以关注本报微信公众号,我们会定期推送大家关心的话题。如果您有想听的课程,也可在关注本报公众号后发微信给我们,我们将从中选择话题,邀请律师上课。



离  
婚

