

结婚容易,离婚难——

离婚时房产如何分割?

结婚时,两人感情融洽,什么都好商量,但离婚时,却不免因为各种财产的分割撕破脸,弄得十分难看。尤其是当事人尚未取得或尚未完全取得所有权的房屋,离婚时,不仅容易在夫妻之间引发强烈的冲突,而且由于缺乏统一的标准和现实生活的复杂性,人民法院在行使自由裁量权时对相同的问题,不同法院也存在着不同的认识,并产生不同的裁判结果。近期就不断有读者来电咨询夫妻离婚时的房产分割问题,因问题较多,情况较复杂,记者就此咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师。

马律师认为,离婚时常见的房产分割问题可以分为以下几大类,每一类适用不同的分割原则:

(一)婚前买房

一方婚前以个人财产买房,结婚前已取得房屋产权证并还清全部贷款的,属于夫妻一方的个人财产;

一方婚前以个人财产买房,结婚前已还清全部贷款,但结婚后取得房产证并登记在自己名下的,仍应认定为夫妻一方的个人财产,另一方无权要求分割;

一方婚前以个人财产买房,支付了首付款并向银行贷款,婚后用夫妻共同财产还贷,房屋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。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双方平均分割,由产权登记一方对另一方进行补偿;

一方婚前以个人婚前财产买房,支付了全部房款,原登记在一方名下,后变更登记在双方名下的(即加名),应认定为夫妻共同财产,其实质为一方对另一方的赠与;

婚前双方共同出资购房,付清全部房款,房屋登记在一方名下,如能证明出资情况,则双方对房屋按份共有;如不能证明出资情况,且一方否认另一方购房时有出资,则只能认定为一方的个人财产;

婚前双方共同出资购房,付清全部房款,房屋登记在双方名下,根据登记情况认定系按份共有或共同共有;

婚前双方共同出资购房,婚后共同还贷,房屋登记在一方名下,婚后共同还贷部分及其所对应的房屋增值部分应认定为夫妻共同财产,其余则按出资比例按份共有;

婚前双方共同出资购房,婚后共同还贷,房屋登记在双方名下,应认定为夫妻



共同财产。

(二)婚后买房

婚后夫妻双方用共同财产买房,房屋登记在双方名下,此为典型的夫妻共同财产;

婚后夫妻双方用共同财产买房,房屋登记在一方名下,仍属于夫妻共同财产;

婚后夫妻一方以个人婚前财产买房,支付了全部房款,并登记在自己名下的,如并非投资经营行为,属于一方婚前财产的转化,应认定为一方个人财产;

婚后夫妻一方以个人婚前财产买房,支付了全部房款,但登记在双方名下的,应认定为夫妻共同财产,其实质为一方对另一方的赠与。

(三)父母为子女出资买房

结婚前,一方父母为子女出全款买房,结婚后取得房产证并登记在该方子女名下的,视为只对自己子女一方的赠与,应认定为夫妻一方的个人财产;

结婚前,一方父母为子女部分出资(首付款)买房,婚后双方共同还贷,房屋登记在出资方子女名下的,该房屋不能认定为夫妻一方个人财产,父母出资部分视为只对自己子女一方的赠与,但父母明确表示赠与双方的除外;

结婚前,一方父母为子女部分出资(首付款)买房,婚后双方共同还贷,房屋

登记在双方名下的,房屋应认定为夫妻共同财产,父母出资部分则视为只对自己子女一方的赠与,但父母明确表示赠与双方的除外;

结婚后,一方父母为子女出全款买房,房屋登记在该方子女名下的,视为只对自己子女一方的赠与,应认定为夫妻一方的个人财产;

结婚后,一方父母为子女出全款买房,房屋登记在双方名下的,视为对双方的赠与,应认定为夫妻共同财产;

结婚后,一方父母为子女出全款买房,房屋登记在对方名下的,除非能够证明出资方父母明确表示向其子女配偶单方赠与,否则视为对双方的赠与,认定为夫妻共同财产;

结婚后,一方父母为子女部分出资(首付款)买房,双方共同还贷,房屋登记在出资方子女名下的,房屋应认定为夫妻共同财产,父母出资部分视为对双方的赠与,但父母明确表示赠与一方的除外。离婚分割时可以出资父母的子女一方适当多分;

结婚后,一方父母为子女部分出资(首付款)买房,双方共同还贷,房屋登记在双方名下的,房屋应认定为夫妻共同财产,父母出资部分视为对双方的赠与,但父母明确表示赠与一方的除外。离婚分割时可以出资父母的子女一方适当多分;

双方父母共同为子女出资买房,房屋登记在一方子女名下的,该房屋可认定为双方按照各自父母的出资比例按份共有,但当事人另有约定的除外;

双方父母共同为子女出资买房,房屋登记在双方名下的,该房屋应认定为夫妻

共同财产;

结婚后,一方父母出全款买房,房屋登记在该方子女名下,但父母并无将房产赠与给子女的意思,而主张只是让子女挂名登记时,该房屋不属于夫妻一方或双方的财产,但主张为挂名登记者需对此负举证责任。

(四)夫妻房产赠与

双方在结婚前或婚姻关系存续期间约定将一方个人所有的房屋赠与另一方,但未办理公证,亦未办理房产过户手续的,赠与方可以撤销赠与;

双方在结婚前或婚姻关系存续期间对一方个人所有的房屋约定由双方共有,但未办理公证,亦未办理房产加名登记手续的,赠与方可以撤销赠与;

双方在离婚协议中约定将共同所有的房屋赠与子女,离婚后,即便亦未办理公证或房产过户手续,一方亦不得请求撤销赠与;

双方在离婚诉讼中达成协议将共同所有的房屋赠与子女,经人民法院审查确认后出具调解书,离婚后即便未办理房产过户手续,一方亦不得请求撤销赠与。

(五)登记在第三方名下房屋的处理

现实生活中,夫妻双方共同出资购买房屋后,可能基于各种因素考虑将房屋登记在子女、父母或其他第三人名下。在离婚财产分割时,如主张房屋为共有或一方所有,属于产权争议,主张者应承担相应的举证责任。无法提供证据证明的,需承担不利后果。

需要格外注意的是将房屋产权登记在未成年子女名下的特殊情况,此时并不意味着未成年子女是该房屋的真实权利人,应当审查夫妻双方在购买房屋时的真实意思表示。如确为将该房屋赠与未成年子女,则认定为未成年子女的财产,由直接抚养一方暂时管理;如并不是将房屋赠与未成年子女,则应将该房屋作为夫妻共同财产进行分割比较适宜。

如果房产证上除了有夫妻双方外,还同时有第三人的名字,实践中,一般应采取如下分割措施:(1)对该房屋的分割不予审理,由当事人另案起诉;(2)根据当事人的申请,将案件中止审理,告诉当事人另行提起析产之诉,后根据析产的判决结果,对夫妻共有部分的房屋进行分割。

(焦曙光)

