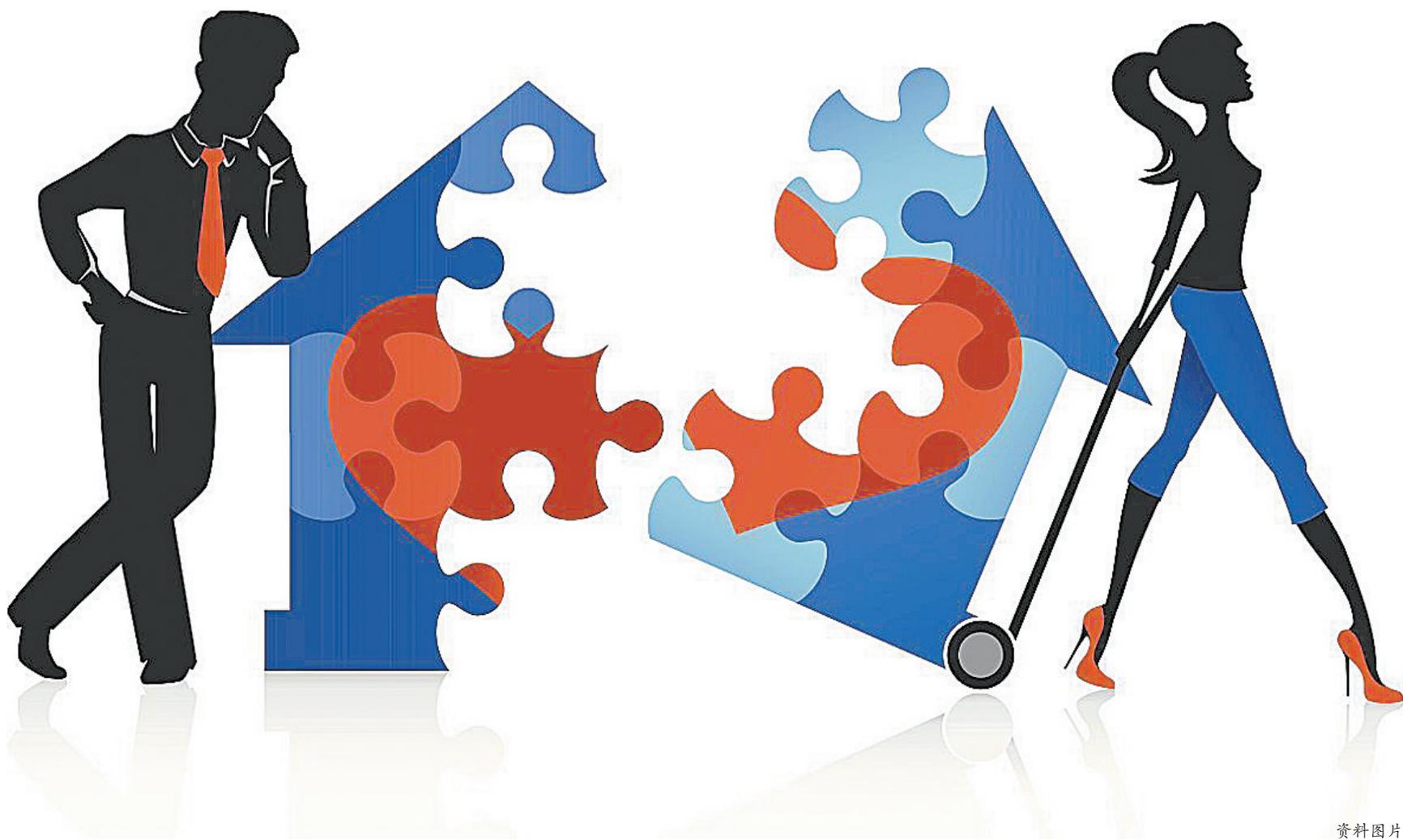


离婚时,共同房产增值部分如何分割



资料图片

□本报记者 焦曙光

夫妻离婚,但是共同贷款买的房产应该怎么分割?家住新华区光明路中段的丁女士来电反映,她最近为此事十分烦恼,希望寻求专业人士帮助。

共同还贷7年,房产增值了,离婚时怎么分割

据了解,丁女士和丈夫因感情彻底破裂,目前正在法院诉讼离婚,双方没有其他争议,主要的争议就是一套共同房产。房产是男方婚前缴纳30%的首付购买的,按揭贷款期为15年,双方婚后共同生活了7年,也共同还了7年的按揭,现在还有8年按揭没有还完,丁女士想知道离婚时该套房产应如何分割?

丁女士说,不管怎么样,自己也共同还了7年贷款,她希望获得补偿。另外,这部分房产增值部分,也应该有自己的收益。法院审理过程中组织双方进行了调解,但双方谁也没有能力一次性向对方支付完补偿款。现在的房价和购买时价格相比增长了一倍左右,丁女士对自己还贷的部分及房产的增值部分应如何分割不清楚,现在案件可能很快

要判决了。这种情况下法院会如何判决?这套房子的共同还贷部分及增值部分应如何分割?

法律规定,产权登记方向另一方补偿

记者就丁女士的问题咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师。马律师解答说,目前在审理离婚案件时,不动产婚内共同还贷及增值部分如何分割,已成为当前离婚案件审判中的一个焦点问题。

最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(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。”该条规定了离婚诉讼中产权登记一方应当向另一方就不动产增值部分

进行补偿,但增值部分如何补偿却没有明确规定,以致各地法院在审判实践中做法不一,计算结果也存在较大差异。

可以参考分步计算法

最高人民法院民事审判第一庭编著的《民事审判指导与参考》总第65期中有法官提出了分步计算的方法较为可取,也代表了最高院的审判意见,丁女士可参考作为计算依据。

分步计算法的第一步是计算不动产升值率,不动产升值率=不动产现价格÷不动产成本,而这里的不动产成本=购买时的不动产价格+共同已还利息+其他费用。在计算不动产升值率时,必须考虑利息成本,不能简单地用不动产现价格除以结婚时价格直接得出升值率。第二步是计算非产权登记一方所得补偿,即共同还贷部分乘以不动产升值率,该数额的一半即为应补偿的数额。

计算具体补偿数额时,应注意确定计算时点,增值是指婚后增值,不包括婚前增值,婚前增值属于一方的个人财产。同时还应考虑两种情形下的修正问题,一是离婚时贷款尚未清偿完毕,只能将夫

妻共同已经偿还的利息计入不动产成本。二是一方购买不动产后经过一段时间才结婚的情形,计算不动产升值率时,应以结婚时不动产价格作为计算依据,不能以购买时不动产价格作为依据。上述分步计算法简明易懂好操作,对审判实践中审理相关的案件提供了可资借鉴的方法。

马律师以一个实际案例进行了说明。张某2006年购得房产一套,当时价格20万元,张某首付10万元,从银行贷款10万元,契税等其他费用1万元,婚前张某还贷本息合计5万元。2010年张某与刘某结婚,结婚时房产价值44万元,产权登记在张某名下。婚姻关系存续期间双方经共同收入还贷10万元,将贷款全部清偿完毕,2016年离婚时房产价值为100万元。

就该案法院审理后认为,双方当事人并没有约定实行分别财产制,结婚后还贷的10万元虽然是由张某的工资支付,但该工资属夫妻共同收入,还贷属于使用夫妻共同财产,房产应当归张某所有,但应当向刘某进行补偿。具体的补偿计算方式为:

第一步应先计算房产的升值率。即房产现价格÷(结婚时房产价格+共同已还利息+

其他费用)=升值率。即 $100 \div (44+5+1) = 200\%$ 。

第二步计算非产权登记一方所得补偿款,即共同还贷部分乘以不动产升值率,该数额的一半即为应补偿的数额。 $10 \times 200\% = 20$ 万元,刘某应得补偿款为10万元。法院依据上述计算方式判决房产归张某所有,张某应支付给刘某10万元补偿款。

另外需要指出的是,在离婚案件分割财产时,法院判决还要根据婚姻法第三十九条的规定,根据财产的具体情况,按照照顾子女和女方权益的原则做出公平裁判。因此,计算出的补偿数额不是绝对的,法官可以根据案件的实际情况行使一定的自由裁量权,以平衡保护离婚双方当事人的利益。同时,审判实践中也会遇到房价下跌的情况,当出现房产没有增值甚至出现负增长的情况,产权登记一方也应当向另一方补偿共同还贷本息扣除贬值部分一半的补偿。

马律师进一步介绍说,用上述方法计算丁女士自己还贷的部分及房产增值的部分较为科学,最高人民法院的《民事审判指导与参考》中也已明确发表了该方法,丁女士可以参考上述计算方法主张自己的权利。

买房有烦恼 欢迎来吐槽

□记者 焦曙光

买房不容易,很多家庭买一套房往往花掉了几代人的积蓄。熬上一两年,盼到了收房,以为可以开开心心住上新房,谁知闹心事才刚刚开始,延期交房不说,规划中的配套设施没建好,房屋各种空鼓、渗水,电梯

没用上就罢工……本版“楼事大家说”栏目,为买房者提供一个诉说烦恼、帮助维权的平台。

房子,作为消费领域的主要消费品之一,不仅涉及商品本身的面积、结构、质量等问题,还与小区规划、容积率、公共配套设施、物业等有关。不少人打来电话反映,

住了多年的房子拖延不给开发票,原因是开发商没钱;小区住上了,可是自来水一直不通,天天只能买水喝……记者在走访中了解到,这些房子的问题大都是一些房企多年前由于不规范经营而产生的后遗症,让买房者叫苦连天。

本版为买房者提供表达心声和

维护正当权益的平台,提供专业的房产知识咨询、法律问题解答,同时为开发企业和买房者搭建一座沟通

的桥梁,化解矛盾、促进交流,营造一个更加规范的市场环境,咨询电话:0375-4958366。

楼事大家说
咨询电话:0375-7391333