

# 离婚后， 婚前购买的 房产变为 “负资产”

生活中，婚前一方已经购房，婚后为了感情稳定或其他因素，将配偶名字加进房产证的情形不在少数，但很少有夫妻对加名之后双方的各类权利义务作出明确约定。一旦感情失和婚姻破裂，“安居”之所的分割就成了令人头疼的问题。近日，上海二中院审理的一起案件中就遇到了这样的情况。

## 无奈：房产加名也挡不住离婚

2017年，离异的董先生用父亲的280万元支付首付款，并贷款320万元购买了一套房产。房屋登记为董先生与其父亲共同共有，贷款则全由董先生负担。

2020年，董先生与邵女士再婚。再婚当月，董先生向金融机构提交申请，将邵女士名下公积金账户与其原有账户一并列入还款账户。此后，双方共同与金融机构签订《个人借款合同变更协议》，将邵女士加入该房屋的抵押人，但保持董先生借款人身份不变。同日，董先生父子先将房屋共有变更为各半按份共有，然后将按份共有的形式变更为董先生父子与邵女士三人按50%、20%、30%的份额共有，即董先生的50%份额分出五分之三给邵女士。

2021年8月，董先生与邵女士因家庭琐事发生矛盾，在人民法院达成调解协议，自愿离婚。双方对子女抚养及该房屋以外的财产分割达成一致意见，并约定各自名下债务由各自承担。

2022年初，董先生提起诉讼，要求对该房产进行分割。审理中，一审法院委托评估公司对房屋的市场价值进行评估，结论为796万元。

一审法院认为，房屋登记于三人名下，现各方一致认同房屋分割方式为，邵女士接受折价款补偿并退出共有人之列。无论从借款合同、还款情况还是双方调解离婚时的约定，邵女士均没有向住房贷款债权人还款的义务，应按其名下房产份额对应的市场价值接受补偿。故一审法院判令邵女士获得796万元的30%，即238.8万元，作为其退出共有的折价款补偿。

## 争议：只赋予权利不分担义务？

一审判决后，董先生不服，向上海二中院提起上诉，请求重新确定邵女士的房屋折价款数额。

董先生认为，一审确定的邵女士的折价补偿过高，导致房屋各共有人之间的利益完全失衡。董先生分析，他的父亲在支付280万元首付款时就完成了对房屋的出资，自然能够分得房屋市值的一半，即398万元，其资产增值率尚不足2倍；而邵女士仅以其公积金抵扣20余万元的房屋贷款，却分得

238万余元的折价款，增值率高达10倍；而董先生本来仅需负担320万元房屋贷款，但因给配偶加名，不得不在承担剩余近300万元贷款基础上，另行向邵女士支付238万元的折价款。房屋的市场价值明明在增长，但他的资产增值率却为“负”。

因此，董先生认为，邵女士仅能在50%房产市值扣除全部剩余贷款的基础上分得30%。

## 调解：确保婚姻家庭中财产公平

在听取双方意见后，上海法院认为，虽然这处房屋有3名权利人，但纠纷的本质是因董先生与邵女士离婚而产生，因此本案并非一般共有房产分割引发的共有物分割纠纷，而是一起典型的因夫妻共同财产涉及夫妻外第三人权益而引发的离婚后财产纠纷。此类案件的审理，除遵循共有物分割的一般法律规则外，还需要兼顾婚姻家庭法的特殊规定。

仔细分析不难发现，董先生确实从未将邵女士变更为借款人，故该房产的贷款始终在董先生个人名下，且双方在离婚调解协议中明确约定“各自名下债务由各自负担”。如果仅从双方约定的角度解读，邵女士确实不应承担贷款还款义务，且有权按照房产登记的份额获得补偿款。法官将这一情况向董先生进行了释明，董先生一方面为自己的疏忽而后悔，另一方面也表示接受在其原预期基础上增加给邵女士的补偿额。

另一方面，邵女士因结婚才成为共有人，让其仅享有董先生原本享有的产权权利而不分担董先生的还贷义务，缺乏正当性。即便对金融机构而言，邵女士并未成为借款人，但从双方离婚财产分割的角度而言，不能不考虑贷款的存在。最终，邵女士表示可以接受折价款适度降低。

由于房产价值较高，双方原有预期差距较大。经过反复释明，双方的态度虽然出现了一定松动，但几轮沟通之后，双方的预期仍存一定差距。

于是，法官向双方提议，不妨以3名登记产权人共同负担贷款为思路，三方均按照房屋市值扣除贷款总额核算应得价值。这一方案得到了双方的认可，董先生、邵女士都及时调整预期，最终在上述方案基础上，确定了邵女士应得的房屋折价款为165万元。

最终，双方当庭调解，实现了纠纷的终局解决，彻底结束了这一场时长超过婚姻关系存续期间的“离婚大战”。

晨报记者 张益维 通讯员 熊燕

制图 / 潘文健

广告

别克十万元级纯电轿车

2024款别克微蓝6

品质 新选择

限量特价 11.28万元起

9.98万元起，低日供48元起



了解更多  
来自上汽通用汽车  
400-820-2020

\*产品图片仅供参考，请以实际销售车辆为准