



## 离婚了 一起还贷的房子怎么分?

转眼10年,慈溪一对80后夫妻的婚姻走到了尽头。两人本想好聚好散,却因为婚前一方买的房,婚后共同还贷,这套房该如何分割问题,最终闹上了法院。近日,慈溪法院审结了这起案件,给大家算了个明白。

### 房子只登记了一个人名字

2007年,30来岁的小方(女)和小胡(男)步入婚姻殿堂。婚前,小方支付了12.28万元的首付款,并向银行贷款18万元,买下了慈溪某小区的一处房产,作为两人的爱巢。婚后第二年,两人的孩子降生。

可惜,新婚的甜蜜逐渐被岁月消磨,两人因日常生活琐事不断起摩擦,最终在10年后决定结束这段婚姻。2017年,小方向慈溪法院诉请离婚。小胡同意离婚,也同意孩子由女方抚养,但他要求房子归自己所有,愿意找补女方3万元。对此,小方坚决反对。在她看来,房子的首付款是她婚前用个人财产支付,婚后尚有部分贷款也是用她的工资归还,而且房屋产权证上自始至终只登记了她一个人的名字,所以根本不属于夫妻共同财产。

经法庭调查,小方当时向银行贷款18万元,还贷期从2006年12月15日至2015年4月29日。打离婚官司时,该贷款已全部还清,还贷本息共计225419元。其中,203360.55元为小方与小胡登记结婚后共同偿还的。

### 一致同意按市场价合理分割

在审理过程中,小方和小胡一致同意该房产按58万元进行分割。

根据最高人民法院《关于适用〈婚姻法〉若干问题的解释(三)》第十条,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。

基本的意向达成一致了,剩下的就是计算小胡需要补偿给小方多少钱。综合购买时总房价、首付款及按揭贷款情况、双方对现在房屋价格的一致意见、婚姻关系存续期间还贷本息总额等因素,法院最终判决该房产归小胡所有,但小胡需于判决生效后10日内一次性向小方支付房产分割补偿款410640元,小方则应于判决生效后10日内配合小胡办理房产过户手续。

### 法官给出分割公式

婚前一方出资支付首付款按揭贷款购置,并登记在自己名下,婚后由夫妻双方共同还贷,在生活中这样购置婚房的情况并不少见。离婚时如何分割这样的房产呢?法官教你几个重要计算公式,遇到类似困扰的夫妻不妨心平气和地算笔账。

第一步,确认几个数值。a=首付款金额,b=按揭贷款金额,c=贷款利息,d=离婚时房产价值(可由双方协商确认,或由专业机构评估定价),e=夫妻共同还贷本息金额(可在贷款银行中查询记录)。

第二步,计算夫妻共同还贷部分占房价款的比例y,计算公式为 $y = e \div (a+b+c)$ 。

第三步,计算找补金额z。若房屋归支付首付款一方所有,则 $z = d \times y \div 2$ ;若房屋归非支付首付款一方所有,则 $z = d - d \times y \div 2$ 。

记者 吴震宁 通讯员 路余 宫柏 陆超群

### 本案具体计算结果

a=首付款金额=122800元

b=按揭贷款金额=180000元

c=贷款利息=45419元

d=离婚时房产价值=580000元

e=夫妻共同还贷本息金额=203360.55元

$y = e \div (a+b+c) = 203360.55 \div (122800+180000+45419) = 58.4\%$

若房产归小方所有,则小方找补小胡的金额为:

$z = d \times y \div 2 = 580000 \times 58.4\% \div 2 = 169360$ 元

若房产归小胡所有,则小胡找补小方的金额为:

$z = d - d \times y \div 2 = 580000 - 580000 \times 58.4\% \div 2 = 410640$ 元

Bank 中国光大银行

共享阳光·创新生活

要理财 到光大

国有控股 理财银行

阳光金18M添利2号 火热发售中 **4.80%**

产品名称	运作周期	起点金额	业绩比较基准	销售时间	销售渠道
阳光金18M添利2号	18个月左右	1万元	<b>4.80%</b>	2月28日-3月10日	柜台 网银 手机银行
优享理财	6个月	5万元	<b>4.50%</b>	2月28日-3月5日	
高端优选	3个月	100万元	<b>4.70%</b>		
	6个月		<b>4.90%</b>		
	12个月		<b>5.20%</b>		
	12个月	300万元	<b>5.50%</b>		

光大银行钻石卡全新升级,微信贵宾CLUB专区同时上线,您在线购买精选理财、查询并预约私行服务、查看专属理财经理及资产配置报告,现诚邀您前来体验!详情网点客户经理。

温馨提示:理财产品过往业绩不代表其未来表现,不等于理财产品实际收益。理财非存款,产品有风险,投资须谨慎。

理财热线: 87231826 87295456



扫一扫参与光大年终奖,玩游戏享好礼。

### 中国光大银行宁波分行各营业网点

海曙区	镇海区	86298019
海曙支行 解放南路188号(新园宾馆一楼)	镇海支行 城关清川路181号	
中山支行 中山东路99号(原新华书店)	北仑区	
联丰支行 蓝天路199号(圆园尚都)	北仑支行 明州路241号	86835379
新芝支行 新芝路168号(紫景花园斜对面)	奉化区	
鄞州区	奉化支行 岳林街道桥东岸路58幢(大润发超市旁)	28522896
分行营业部 百丈东路1050号(恒富大厦1楼)	宁海、象山县	
江东支行 百丈东路18号(嘉汇国贸1楼)	宁海支行 气象北路289号	25559878
兴宁支行 镇安街88号(华严菜场对面)	象山支行 丹峰西路(日用品商场旁)	25700609
鄞州支行 天童北路1501-1509号(麒麟大厦)	余姚、慈溪市	
江北区	余姚支行 余姚市阳明西路255号	62697888
三江支行 槐树路90号(槐树公寓下面)	慈溪支行 慈溪市慈甬路178号(老东站在西150米)	63931388
国家高新区	余慈支行 慈溪市周巷镇兴业北路618号	63009033
高新区支行 江南路672号(江南一品北门)		

# 远利红木 开年巨惠

货比三家,还是远利红木更实惠,更放心!

抢购时间:  
3月2日-3日



情人椅3件套(刺猬紫檀)

原价:4280元 活动价:2280元



摇椅(刺猬紫檀)

原价:3680元 活动价:3280元



圆形餐桌6件套(刺猬紫檀)

原价:9800元 活动价:9800元



国色天香7件套(刺猬紫檀)

原价:42800元 活动价:22800元



明式大床3件套(刺猬紫檀)

原价:13800元 活动价:13800元



餐桌7件套(刺猬紫檀)

原价:8800元 活动价:7800元



如意沙发6件套(刺猬紫檀)

原价:13800元 活动价:13800元



1.38米圆桌9件套(红酸枝)

原价:19800元 活动价:19800元

开年抢单,只要你还价,我就愿意卖!



途径公交:111、116、108、81、155、165、361、367、369、390、53、138、623(高速交警队站下)

打车报销车费,开车导航(远利红木)



贾军老师

特别提醒:购买正宗红木家具,在没有长期稳定实体店支撑的活动促销场所购买,质量、价格、售后服务等诸多问题难以得到保障。请广大消费者慎重选购,货比三家不吃亏!