

# 共同还房贷，离婚后增值部分怎么分

法律援助故事



离婚这件事，在结婚前，肯定是没想过的。没想过，不代表不会发生。常先生和姚女士是在朋友聚会上认识的，之后两人正常交往、恋爱、结婚、生子。生活仿佛就朝着幸福的路上走着，可一切平和之下暗藏波涛。他们没能熬过七年之痒，在法院离了婚。离婚时，姚女士就提出

来，两人婚后居住的房屋中虽然没有她的名字，但是婚后还贷的增值部分，应属夫妻共同财产，她也有份。因为这套房屋产权登记在常先生及其父母名下，所以离婚时，法院未处理。等两人的离婚判决生效后，姚女士就将常先生及其父母告上法庭，要求依法分割这套房屋中她和常先生夫妻关系存续期间共同还贷对应的财产增值部分。

这套房屋，是常先生家里婚前就买好的，结婚后父母和小夫妻同住，当初购房时，常先生还不认识姚女士。房屋的首付款都是常先生的父母出的，贷款按常先生的说法，也

是父母在还，产权登记在常先生和父母名下，未明确产权份额。

庭审中，姚女士和常先生及其父母均确认了房屋的市场价，以及姚女士和常先生夫妻关系存续期间归还贷款本息的金額。按姚女士的计算方式，她应得的补偿款为房屋市场价的五分之二左右。

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。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规定的原则，由产权登记一方对另一方进行补偿。

作为常先生及其父母的代理人，我们提出，本案中，购房时支付的税费、首付款的金額和贷款本息总额相加即为获得该房屋的对价，原、被告已确认姚女士和常先生夫妻关系存续期间归还贷款本息的金額，由此可以得出姚女士和常先生夫妻关系存续期间所还贷款本息占获得房屋对价的比例。同时，该房屋

未明确常先生和父母的产权份额，且常先生和父母共同居住、生活在这套房屋处，在分割增值利益时，还应考虑上述情节，以保护常先生父母的合法权利。法院采纳了我方的观点，判决常先生及父母给付姚女士共同还贷支付的款项及其对应财产增值部分的补偿款金額。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师



申房律师事务所  
法律咨询热线：  
021-63546661

## 你讲我评

小叶和妻子是同班同学，工作后几次同学聚会，两人互生好感，在众人祝福下，他们步入婚姻殿堂，第二年生了个儿子。

两人虽谈不上青梅竹马，但同窗多年，有一定感情基础，可婚后却常因一些小事争吵。小叶家是单亲家庭，父亲早年因病去世，母亲一手将他带大，小叶从小就是个“妈宝”，婚前对母亲的“指令”说一不二，婚后仍然言听计从。小夫妻吵架，不管小叶有理没理，母亲总是坚决站在儿子一边，不仅一起指责媳妇，而且恶语相加。媳妇哪受得了这气，每每受到婆婆和丈夫的指责辱骂，就跑回娘家，非得等小叶上门再三请求才会回来。

小叶母亲身体一直欠佳，去年大年夜，她腹痛难忍，便让小叶陪着去医院检查。小叶正准备动身，一旁的妻子叫住了他，让他先把儿子第二天穿的新衣服拿来。这边母亲疼痛难忍，那边妻子催催拿衣服，小叶分身无术，便不耐烦地咕嘟了一句，让妻子自己去拿。本身对婆婆就有气，又忌讳大年夜去医院，不懂善解人意的妻子，对着丈夫破口大骂，还指桑骂槐地数落婆婆，“生病还会挑时间，早不生病，晚不生病，大年夜生病”。见妻子这么不讲道理，小叶忍不住与妻子对吵起来，妻子不顾重病的婆婆，嗷嗷待哺的孩子，竟赌气回到娘家。小叶无计可施，只得向姑妈求助，好在姑妈接到电话立马赶到小叶家，把孩子带回自己家里。这时，小叶才把病得不轻的母亲送到医院，经医生诊断，母亲患了乳腺癌，当晚住进了医院，没过几天，就动了手术。

婆婆住院后，妻子不仅没去看望，还幸灾乐祸。在这个节骨眼上，妻子竟向小叶提出离婚。小叶经不住妻子催促，无奈之下与妻子办理了协议离婚，儿子归自己，妻子净身出户。

婆婆术后需化疗，无法照料孙子，姑妈也是八旬老人，随着孩子长大，越来越难带。小叶一边要照顾母亲，一边打工挣钱，腾不出空带儿子，便与前岳母商量，希望前妻和前岳母看在亲情份上，帮忙照顾儿子一段时间。前岳母见小叶实在困难，便领走了外孙，令小叶好不高兴。但第二天一早，前岳母打来电话，声称自己感冒了，怕传染，便把外孙又送了回来。小叶无奈之下找到我，让我劝劝前妻，对自己亲生儿子应尽抚养义务。听了小叶的讲述，我当即跟前妻通了电话，开始前妻在电话中还在发泄对

婆婆的不满。我打断了她的话，婆婆已经是个体重病的老人，没有必要再跟她计较了。我劝她对儿子多多关心，前夫现在带儿子确实有困难，毕竟是自己亲生的孩子。谁知她竟一口拒绝，理由是儿子已判给了他爸爸，自己不管了。我告诉她，不管孩子判给谁，父母对孩子都有抚养义务，这是法律规定的。她又强调自己要上班，没有时间带孩子，我告诉她，办法总比困难多，没有时间抚养孩子，可以出钱让前夫请个保姆。无论是从亲情、从道理、还是从法律来说，前妻没有任何理由拒绝抚养自己亲生的孩子，否则孩子可以走司法途径。前妻见我讲得头头是道，就再也没有出声，最后答应回家与父母商量商量。

现场我也批评了小叶，娶了媳妇就应该呵护、珍惜，不能一味听母亲的片面之言，婆婆媳妇一碗水要端平。小叶似乎有所悔悟。

人民调解员 青云

### 【律师点评】

夫妻的相处要讲究一种平衡。如果家庭生活中，不能妥善处理夫妻间、婆媳间的关系，导致夫妻离婚收场，最受影响的应该还是孩子。本次纠纷中小叶儿子的抚养问题就是一个例子。希望有孩子的夫妻们能引以为戒。

这里我们谈一下与子女抚养有关的法律知识。《婚姻法》明确规定，父母对子女有抚养教育的义务；子女对父母有赡养扶助的义务。父母不履行抚养义务时，未成年的或不能独立生活的子女，有要求父母给付抚养费的权利。子女不履行赡养义务时，无劳动能力的或生活困难的父母，有要求子女给付抚养费的权利。由此可见，父母对子女的抚养教育义务是法定的，不会因外界因素而有所改变。父母与子女间的关系，不因父母离婚而消除。离婚后，子女无论由父或母直接抚养，仍是父母双方的子女。离婚后，父母对于子女仍有抚养和教育的权利和义务。所以如果父母一方以离婚为由，而不履行抚养义务的，未成年子女或不能独立生活的子女有权要求要求其给付抚养费。

关于抚育费的给付期限，一般至子女十八周岁为止。十六周岁以上不满十八周岁，以其劳动收入为主要生活来源，并能维持当地一般生活水平的，父母可停止给付抚育费。尚未独立生活的成年子女有下列情形之一，父母又有给付能力的，仍应负担必要的抚育费：(1) 丧失劳动能力或虽未完全丧失劳动能力，但其收入不足以维持生活的；(2) 尚在校就读的；(3) 确无独立生活能力和条件的。冷鲁平 律师

# 白发人送黑发人后的继承纠纷

## 律师手记

秦老伯的女儿小美是家里唯一的女孩，又是老大，小时候父母工作忙，她就帮着照看两个弟弟，这样，学习就落下了。学校毕业后，本来可以接父亲的班，可她又把这个机会让给了弟弟。虽说之后小美也有了工作，但秦老伯总觉得亏欠女儿。小美的第一任丈夫是同一条弄堂里的邻居，他们两人的婚姻家里大人都很满意。可就是这样最被看好的一对，有了孩子后，反而离婚了。小美说丈夫有家庭暴力，丈夫说小美脾气不好，孰是孰非没人知道真相。两人在法院离的婚，孩子由丈夫抚养。

几年后，在秦老伯老伴的张罗下，小美再婚了。对于这段婚姻，小美是不愿意的。但秦老伯和老伴催着她结婚，觉得男方有房

子没孩子，条件不错。小美就这样将就着结了第二次婚，婚后，小美生了一个儿子，但最后又离婚了，儿子由丈夫抚养。之后，小美一直没有再婚，她凭努力，买了一套房子，自己一个人生活。去年初，小美觉得身体不适，去医院一查，医生确诊小美是癌症晚期。

之后的日子，秦老伯和老伴没日没夜地照顾女儿，手术做了，放化疗也弄了，可最终小美还是没能挣脱病魔的恶爪，就这样走了。小美生前，她的两个儿子虽说都已成年，但他们也就是来看了母亲一眼，平时都是秦老伯和老伴在照顾小美，小美的身后事都由老两口操办。如今人已落葬，该处理小美的遗产了。两个儿子提出，他们是小美的儿子，房子应由他们两人分。秦老伯和老伴自然不同意，女儿生病时，根本见不到人，这要分遗产了，人就来了。

秦老伯和老伴找到我们，我

们作为他们的代理人，调查收集证据，并撰写了起诉状，要求依法继承女儿小美所遗房屋和存款。

庭审中，我们提出，被继承人小美生前并未留有遗嘱，也未签订遗赠扶养协议，对于其所遗房屋和存款应按法定继承。秦老伯和老伴，以及小美的两个儿子均为第一顺序法定继承人。同一顺序继承人继承遗产的份额，一般应当均等。对生活有特殊困难的缺乏劳动能力的继承人，分配遗产时，应当予以照顾。对被继承人尽了主要扶养义务或者与被继承人共同生活的继承人，分配遗产时，可以多分。因此，秦老伯和老伴要求多分小美的遗产。

本案在法院的主持下，秦老伯和老伴，与小美的两个儿子达成了调解协议，小美的房屋产权归他们四人各四分之一按份共有，小美的存款及利息归秦老伯和老伴所有。范晓杭 律师

## 扫一扫，房产律师在线答疑

### 线上线下

新民法谭，既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊，又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭已推出“房产律师”和“哥信箱”两个专栏，法谭君邀请沪上多位知名律师，组成栏目强大的顾问团，回答粉丝

在房产和婚姻方面的各类法律问题。

本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询律师，如今也多了一个新渠道，可以扫一扫，关注新民法谭微信公众号，并给法谭君留言，律师会在

线免费提供法律服务。

法谭推出免费线上法律咨询后，得到了谭粉与读者的大力支持。接下来新民法谭将会有更多的改变出现，希望大家多多捧场，新民法谭就是您的掌上法律顾问。



更多精彩内容，请关注新民晚报  
法治类微信公众号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

## 这套房子到底归谁

杜阿婆的老伴特别大男子主义，两人结婚后，家里大小事都是老伴说了算，特别是在外人面前，杜阿婆必须给足老伴面子，否则回到家后，老伴要念叨好几天。为此，杜阿婆没少和老伴吵，但一点用也没有。而杜阿婆也不可能因为老伴这样就和他离婚，毕竟过了这么多年，孩子也大了。

去年，老伴突发疾病过世了。虽说吵吵闹闹一辈子，但人真的不在了，杜阿婆还是很难过。可更让她难过的是，老伴竟

然瞒着她立了遗嘱。原来，老伴在和杜阿婆结婚前，有过一段婚姻，还有一个儿子，前妻是得病走的。杜阿婆和老伴结婚后，这个孩子一直和爷爷奶奶生活，平时也会来看老伴，但和杜阿婆一点也不亲。老伴所立的遗嘱就是给这个大儿子的，写明老伴名下的产权房，杜阿婆只有居住权，在他百年后，房子归大儿子继承。看到遗嘱的杜阿婆，心里特别不是滋味，就想来问问这个房子到底归谁，怎么继承。事实上，这套房子是两

人婚前老伴承租的公房，后来两人出钱把房子买成了产权房，产权证上写了老伴一个人名字。

听了杜阿婆的讲述，侯毅律师对她遇到的问题进行了法律分析。由一方婚前承租、婚后用共同财产购买的房屋，房屋权属证书登记在一方名下的，应当认定为夫妻共同财产。因此，老伴只能立遗嘱处分属于他的权利份额，而杜阿婆原本就应享有该房屋一半的产权份额。(江跃中)