

婚前买房,分手后房子怎么分?

编者按:法治之光,照亮生活。即日起,本报推出“律师说法”专栏,以案释法,以法明理。我们将通过剖析百姓生活中的真实案例,邀请专业律师深度解读,将法律条文转化为通俗易懂的生活语言,为读者搭建一座连接法律知识与现实生活的桥梁。

每期专栏将聚焦典型案例,从婚姻家庭、消费维权、劳动争议到房屋买卖等,涵盖民生各个领域。

如果您有法律困惑或维权难题,欢迎来信咨询,邮箱:whwb2025@163.com,我们将邀请专家解答。愿法治的阳光,照亮每一个角落,温暖每一个心灵。共建法治社会,从知法守法开始。

律师说法

婚姻是爱情的升华,而爱巢则是这份情感的实体寄托。我们深知,房产对于中国家庭而言,其价值和意义远不止一份资产,它承载了太多的情感与期望。当房子成了结婚的重要考量因素,婚前购房也越来越常见。对于即将步入婚姻殿堂的情侣来说,虽然浓情蜜意、未来可期,可是身边也不乏现实打败爱情的例子。正因为如此,在婚前这个充满喜悦但也需要理性的阶段,处理婚前房产问题就显得至关重要。

基本案情

原告高某帅(男)与被告白某美(女)相识于2017年,两人一见钟情,有不少共同语言,在2018年就正式确立了恋爱关系。考虑两个人的感情非常稳定,双方家长也非常满意,催促高某帅与白某美趁热打铁,赶紧结婚生子。双方也认定彼此是共度一生的另一半,决定尽快买房结婚,从此有个安稳的家。双方在看过武汉多个楼盘后,终于挑中了江边附近的某个高档楼盘,这个楼盘地段很好,房子很抢手,宜快不宜迟。2021年5月20日,两人一同前往售楼处,跟开发商签约购买了一套商品房。这套房屋价值900万元,登记在白某美名下。首付款270万元由高某帅全额支付,余款630万元以白某美名义贷款,实际由高某帅按月支付贷款。

原以为双方就要步入婚姻的殿堂,可惜好景不长,两人对工作和生活有不同的意见,两个人的沟通开始充满了火药味,一言不合就争吵、冷战。在多次协商无果后,双方决定分手。但是对于该商品房如何分割的问题,双方发生了争执。

高某帅表示,双方以结婚为目的购买案涉房屋,作为双方婚后共同居所,且将案涉房屋登记至白某美名下。现双方已解除恋爱关系,未能办理结婚登记,白某美应当退还高某帅已经支付的全部购房款,即首付款以及房屋贷款价值,合计320万元。

白某美表示,本案为婚约财产纠纷,要处置的财产是因婚约购买的房屋,而不是返还购房款。为了缔结婚姻关系,白某美曾经

付出了极大的信任和宽容,但未能缔结婚姻的全部责任在于高某帅,请求驳回高某帅的全部诉讼请求。

裁判结果

法院经审理认为,高某帅以结婚为目的购买案涉房屋,作为其和白某美婚后共同居所,且将案涉房屋登记至白某美名下。现双方已解除恋爱关系,未能办理结婚登记。则高某帅诉请返还的应是案涉房屋而非其已支付的案涉房屋首付款270万元及房屋贷款50万元。经本院征询,高某帅和白某美均不主张案涉房屋所有权。为促进双方对此案的矛盾纠纷实质性、一次性化解,依据《最高人民法院关于审理涉彩礼纠纷案件适用法律若干问题的规定》第六条有关的规定,统筹考虑双方的恋爱时间、感情基础、双方对于未能缔结婚姻的过错程度、案涉房屋的变现风险等各种因素,酌定白某美向高某帅返还购房款243.2万元。

律师解答

为了不让“房子”成为感情的绊脚石,律师给出“避坑指南”,助力双方提前规划,让爱巢更稳固。

1.协议先行:白纸黑字最靠谱

情侣在同居期间购房,一定要进行协商,最好能签订《共同购房协议》,就购房的相关事宜进行详细的约定,包括出资金额、方式、比例,贷款分担方式,产权份额以及分手处理的方式。

2.产权登记:明确约定出资比例

如果两人共同出资,强烈建议登记在两人名下,并明确约定房产的产权份额。如果一方出资较多,可按实际出资比例约定产权,避免未来纠纷。

3.出资证明:痕迹要留足

所有出资优先选择银行转账,切勿用现金,转账时备注“购房款”“首付”等用途。付款以及聊天记录和合同、发票等,都需要存档保留,以防未来争议。如果房产涉及父母出资的,需要明确是借款还是赠与,是赠与自己子女个人还是赠与双方,建议进行书面约定。



魏巧灵 主任律师
北京盈科(武汉)律师事务所
股权高级合伙人律师

社会任职:

第九届(2023—2027年)湖北省律师协会女律师工作委员会副主任

湖北省妇女联合会之湖北女性公共服务平台督导专家

第七届(2024—2028年)武汉市律师协会婚姻家庭法专委会副主任

武汉妇联维权咨询服务中心律师

曾获荣誉:

湖北省律师协会2019年湖北省律师公益服务突出贡献奖

武汉市律师协会2022—2023年度“优秀青年律师”

武汉市首届青年律师“双百”培养计划之青年英才律师

武汉市司法局2021年“优秀党务工作者”称号

武汉市妇女联合会2021年度优秀调解员

执业履历:

魏巧灵律师于2014年8月正式加入北京盈科(武汉)律师事务所,律师执业十余年,同时系婚姻家庭咨询师、私人财富管理师、DRM风险管理师、高级家族财富管理师(SFWM),兼具上市公司独立董事从业资格、私募基金从业资格。曾发表《24个典型案例解读离婚房产分割裁判思路》实务文章,著有《非凡家事(二):盈科婚姻家庭典型案例精选》一书。

魏律师主要专注婚姻家庭和财富管理领域,致力于民商事案件的研究及诉讼代理,业务范围涵盖非诉讼调解、婚姻家庭关系修复、离婚谈判;离婚时房产分割、公司股权及财产分割、同居期间子女抚养权及财产分割纠纷;继承纠纷、分家析产等业务。

专业领域:

婚姻家庭继承、民商事诉讼、家族企业治理、私人财富管理和传承。

(整理 记者程艳)