

一方父母出购房首付款,登记在双方名下,离婚如何分割?

“共同共有”不等于“五五分割”

如今,许多年轻人在结婚前买房,常由一方父母帮忙支付首付,并将房子登记在两人名下。这看似是父母对小家庭的“启动资助”,但万一感情生变走到离婚,这套房子到底算谁的?是出资方子女的个人财产,还是夫妻俩的共同财产?这背后涉及的法律认定,与许多人的直觉可能并不相同。2025年1月15日,随着最高人民法院发布的关于适用《中华人民共和国民法典》婚姻家庭编的解释(二)发布,对于离婚纠纷中的房产分割又有了哪些新变化?今天,我们就来厘清其中的法律规定。

【基本案情】

韩某(男)与王某(女)在婚前共同购买了某地产集团开发的“2702房”,总价390万元。2015年8月,双方签订房屋买卖合同,约定首付款156万元,剩余234万元申请银行按揭。该笔首付款全部由韩某父亲及亲戚转账给韩某后支付。2015年9月,韩、王二人作为共同借款人签订了借款合同。同年10月24日,房屋产权登记在两人名下,状态为“共同共有”。

婚前,双方共同偿还了4期贷款,总额为50262.24元。婚后至2019年6月离婚判决生效,累计偿还本息1329,976.26元,其中包括2017年1月提前偿还的100万元。经查,婚后还贷资金绝大部分来源于韩某父母及亲属的转账。王某仅在2017年12月和2018年2月,通过韩某账户合计转出12500元用于还款。2018年7月,韩某父母出具《声明书》,称其转款“均赠与给韩某一人,不作为夫妻共有财产”。

2019年3月,法院判决准予离婚。后双方就房屋分割诉至法院。韩某主张房屋应归其所有,因其家庭承担了全部首付和绝大部分月供,王某贡献极少。王某则认为,房屋登记为双方共同共有,应属夫妻共同财产,其应享有相应份额。

【裁判结果】

本案经广州市中级人民法院二审审理,对这类“一方父母出资+双方署名”房产的定性及分割规则作出了具有指导意义

的判决:

1. 物权公示原则优先,定性为共同财产

法院明确指出,2702房在婚前即登记于双方名下,根据《中华人民共和国民法典》的物权公示原则,不动产登记簿是物权归属和内容的根本依据。只要登记未被依法撤销,双方即对该房屋享有共同所有权。虽然首付款来源于韩某父母,但在韩某决定将王某登记为共有人时,该出资行为在法律上已转化为对房屋的贡献因素,不能推翻物权登记的效力。因此,该房屋在法律性质上属于夫妻共同财产,而非韩某个人财产。

2. 分割原则:贡献度决定份额,非绝对平分

二审法院纠正了一审仅分割“婚后还贷增值”的做法,认为这实质否定了王某作为共有人的权利。法院强调,虽然房屋是共同财产,但“共同共有”不等于“五五分割”。在确定具体份额时,应回归公平原则,综合考虑出资来源、贡献大小及婚姻存续情况。鉴于韩某方承担了全部首付和绝大部分贷款,贡献度显著高于王某,法院最终酌定韩某享有70%产权份额,王某享有30%产权份额。

【律师解答】

1. “加名”的法律后果是什么?

法律上,只要婚前或婚后将房屋登记在双方名下,除非有极其特殊的欺诈证据,否则一律推定为夫妻共同财产。父母在婚前出资,通常视为对子女的赠与,但一旦子女用这笔钱买了房并加了对方的名字,就构成了对配偶的产权赠与。此时,父母事后出具的“仅赠与自己子女”的声明,在司法实践中很难对抗已经完成的物权登记。因此,“加名”

即意味着让渡了部分产权权益,出资方仅凭转账记录很难在离婚时要回全部出资。

2. 离婚时一定是“一人一半”吗?

绝对不是。本案的“70%:30%”比例极具参考价值。法院在分割此类“一方父母出资、双方署名”的房产时,普遍采用“产权共有、分割按贡献”的裁判思路。登记确保了你有权分割,但分多少取决于你对房子的实际出资和贡献。如果婚姻存续时间短,且一方父母承担了绝大部分房款,法院极有可能像本案一样,判决出资方获得较大份额(60%—80%),未出资方仅获得较小份额(20%—40%)。这既保护了物权登记的公信力,也维护了出资方的经济利益。

3. 给父母和准新人的实务建议

对出资方父母:如果担心子女婚姻变动导致资产流失,最稳妥的方式不是在事后补救,而是在出资时就签订书面协议。最佳方案是签订《借款协议》,明确首付款是借给夫妻双方的;次选方案是签订《赠与协议》,明确约定仅赠与给自己子女一方。若无书面证据,仅靠转账记录很难在离婚时追回全部出资。

对加名方:不要认为“加名”就稳拿一半。在分割时,法院会严格审查双方的工资收入、还贷流水。如果婚后确实没有参与还贷,且婚姻短暂,获得高比例补偿的难度较大。

4. 关于《中华人民共和国民法典》婚姻家庭编的解释(二)解读

最高人民法院于2025年1月15日公布了《中华人民共和国民法典》婚姻家庭编的解释(二),并于2025年2月1日施行。该司法解释的出台,标志着



汪玲律师 湖北恒康律师事务所专职律师

深耕法律实务领域,累计办理上百起各类民商事案件,实务经验扎实丰富。业务范围涵盖合同纠纷、公司法律事务、劳动争议、婚姻家庭等多个领域,执业模式以诉讼业务为主,辅以各类非诉法律服务。

司法实践对“一方父母出资购房”纠纷的处理逻辑发生了转变。

核心转变:从“重登记”到“重出资”。若无明确赠与双方的约定,法院可以直接判决房屋归出资人子女所有,而非必须按共同财产平分。

分割逻辑:补偿而非平分。得房屋的一方需要对另一方进行折价补偿,但补偿数额不再是简单的“一人一半”。法院会综合考虑出资比例、婚姻存续时间、是否孕育子女、离婚过错等因素进行酌定。这意味着,出资多的一方在分割时将获得明显优势。如果非出资方对家庭有重大贡献(如长期照顾老人子女),法院可以在出资比例基础上适当提高补偿,体现了保护弱势群体的司法温度。

栏目主持人:程艳

法律咨询邮箱:

whwb2025@163.com