# 离婚房产分割的主要类型和法律规定

来源：网络 作者：悠然自得 更新时间：2025-03-10

*离婚房产分割的主要类型和法律规定在实践中，离婚房屋分割主要可分为以下几种类型。(一)夫妻双方婚后出资(包括贷款)取得房屋产权，离婚后房屋如何分割?这是最简单，也是最好处理的一种情形。首先，明确产权，不论房产证上是一方的名字，还是双方的名字，...*

离婚房产分割的主要类型和法律规定

在实践中，离婚房屋分割主要可分为以下几种类型。

(一)夫妻双方婚后出资(包括贷款)取得房屋产权，离婚后房屋如何分割?

这是最简单，也是最好处理的一种情形。

首先，明确产权，不论房产证上是一方的名字，还是双方的名字，均为共同财产。其次，明确产值，即房屋价值，按市场价计算，不按当初购房合同金额计算。再次，分清权益部分和债务部分。如果涉及贷款，先要将贷款部分除去。比如，一套房子购买价是50万元，首付15万元，贷款35万元，现值60万元，未还贷款30万元。夫妻可以分的部分就是，60万元的现值减去30万元贷款后的30万元，每人可分得15万元。也就是说，由取得房子的一方付给未得房一方15万元，得房方单独偿还剩余的本金及利息。

(二)夫妻一方婚前付了全部房款，并取得了房产证，离婚时房屋如何分割?

既然是夫妻一方婚前付了全部房款，并取得了房产证，那么该房屋是婚前财产。因此，离婚时，另一方无权要求分割。最高人民法院关于《婚姻法》司法解释(二)的规定也是如此的。

(三)夫妻一方婚前通过按揭贷款购房，取得了房产证，婚后夫妻共同还贷的房屋，离婚后如何分割?

虽然房屋是一方婚前购得，但婚后房屋增值部分以及共同偿还贷款的部分，除夫妻双方另有约定外，应当视为共同财产。需要说明的是，共同还贷部分，不论是由一方用个人工资还贷，还是用双方工资还贷，均应认定为夫妻共有财产。当然，如果一方确能证实，其还贷资金来源于个人婚前财产，那么该部分不应认定为夫妻共有财产。

(四)夫妻一方婚前付了部分房款，但婚后才取得房产证的，婚后双方共同还贷的房屋，离婚后如何分割?

该问题实际上就是，房产证的取得与房屋产权归属有无关系的问题。笔者认为，房产证虽然是物权凭证，是证明房屋权属关系的法定凭证，但并不是意味着婚后取得房产证的房屋就应当是婚后财产，还是要将财产来源细分为婚前婚后两部分进行分割。毕竟，财产权益在婚前签订购房合同后就已经取得，房产证是婚前订立的购房合同及付款行为的结果而已。

(五)夫妻一方婚前付了部分房款，婚后共同还贷，或一方用个人财产还贷但房屋升值，离婚时，尚未取得房产证的房屋如何分割?

根据最高人民法院关于《婚姻法》司法解释(二)的规定，离婚时，双方对尚未取得所有权或者尚未完全取得所有权的房屋有争议且协商不了的，人民法院不宜判决房屋的所有权归属，应当根据实际情况判决由当事人使用。待取得房屋产权证后，再由任何一方另行向法院起诉。另外，最高院民一庭有关解释明确，法院不宜判决房屋所有权归属的范围包括：(1)购买福利性政策房屋;(2)购买商品房;(3)购买经济适用房。购买以上三种房屋，在离婚时，尚未取得房产证的，法院不宜就该房所有权直接判决。

(六)父母参与出资购买的房屋，子女离婚后，房屋如何分割?

最高人民法院关于《婚姻法》司法解释(二)第二十二条规定，(1)父母在双方结婚前的出资，视为对自己子女的赠与，另有约定除外;(2)父母在双方结婚后的出资，视为对夫妻双方的赠与，另有约定除外。

在实践中，还有一种情况：在离婚时，一方突然提出，买房子的钱是向父母借的，不是父母赠与的，并拿出借据证实。对此，法院一般的做法是，首先看另一方的态度，如果另一方不承认，法院一般不对该债权债务是否成立进行实质性审查，因为债权人不能作为第三人参加诉讼。因此，法院在这类案件中，在对房屋进行分割的同时，会告诉主张是借钱的一方可以另案起诉。

(七)房产证上有第三人的名字，离婚后房屋如何分割?

比如，房产证上除了有夫妻双方的名字外，还有子女的名字，或有父母的名字。对此，法院一般不会将主动追加第三人，而是采取如下措施：(1)根据当事人的申请，对房屋部分的财产分割不予审理，由当事人另案起诉;(2)根据当事人的申请，将案件中止审理，告诉当事人另行提起析产之诉，后根据析产的判决结果，对夫妻共有部分的房屋进行分割。

(八)婚前双方出资购房，但婚前取得的房产证上只有一方的名字，离婚后房屋如何分割?

在实践中这样的情况主要是，男女恋爱期间感情觉得不错，婚前商议买房子。后双方共同出资，出于各种原因，购房合同及房产证上只写了一方的名字，另一方没有写进去。两人结婚后因感情破裂决定离婚，此时，一方不承认另一方购房时出过资，认为房屋属于婚前个人财产，不作分割。在不能证实自己有出资且不是赠与给另一方的前提下，一方的权益法院是无力保护的。也就是说，即使一方真出了钱，但不能证明出资行为，法院也无法判决另一方给予适当补偿。

夫妻离婚房产分割的有关规定

根据现行法律、法规及有关司法解释，北青网将离婚后房屋分割主要分为公房使用权的分割和产权房的分割两种。

(一)公房使用权的分割

公房承租人仅有房屋的使用权，不享有房屋的产权。因此，在离婚时，法院只会判决使用权的归属，不涉及房屋的产权问题。最高人民法院在1996年2月5日发布了《最高人民法院关于审理离婚案件中公房使用、承租若干问题的解答》的司法解释，专门对法院在审理离婚案件中，分割承租公房使用权的问题做了相关规定。

1、在夫妻结婚登记前，公房使用权已在一方名下，离婚时，另一方可否要求分割使用权?

对该问题，最高院的司法解释采取了具体情况，具体分析的原则。以下九种情况，房产使用权应夫妻共同享有。

(1)婚前由一方承租的公房，婚姻关系存续5年以上的，离婚时，另一方有权要求分割公房使用权益。注意，这里一方取得的时间是在婚前，如果一方是在婚后取得的，不论时间长短，另一方均有权要求分割公房使用权益。

(2)婚前一方承租的本单位公房，离婚时，双方均为本单位职工的，也就是说，虽然夫妻双方结婚不到五年，但调到同一个单位的，另一方也可以要求分割公房使用权益。

(3)一方婚前借钱投资建房并取得公房承租权，婚后夫妻共同偿还借款的，虽然公房所购时间为婚前，但由于婚后双方共同还款，另一方也有权要求分割公房使用权益。当然，这里还有不清楚的地方，如婚后共同偿还了多少钱，另一方才有权提出该要求，是一部分还是全部，司法解释没有规定，实践中由法院根据案情酌情处理。

(4)婚后一方或双方取得公房承租权的，无论谁是承租人，另一方均有权分割公房使用权益。

(5)婚前一方承租的公房，婚后因该承租房屋被拆迁而重新取得房屋承租权的，虽然房子是婚前一方承租的，但只要婚后遇到拆迁又换了公房，新公房的使用权益就是两个人共有的。

(6)夫妻双方单位投资联建或联合购置的共有房屋。

(7)夫妻一方将其承租的本单位公房，交回本单位或交给另一方单位后，另一方单位另给调换公房的，也就是说，婚后调换的公房，使用权也是双方共有的。

(8)婚前双方均租有公房，婚后合并调换公房的。

(9)其他应当认定为夫妻双方均可承租的情形。这是个弹性条款，法院有自由裁量权，当法院认为将公房承租权仅判给一方显失公平，或有其他严重不妥的后果时，就可以根据该条酌情处理。

2、公房使用权判给男方，还是判给女方呢?

根据最高院的司法解释，法院在该问题的处理上主要遵循以下原则：

(1)照顾抚养子女的一方。夫妻离婚，受到最大伤害的是孩子。为确保孩子的健康成长，有一个稳定的居住环境，将公房使用权判给带孩子的一方，合情合理。此外，根据最高院的司法解释，两周岁以下的孩子，一般应判归女方抚养。

(2)男女在同等条件下，照顾女方。在一般情况下，离婚对女方的伤害和打击要比男方大。据调查，目前离婚率高发的年龄段有三个：第一个阶段是刚结婚两年内，进了围城，想出去;第二个阶段是三十五岁左右，男方事业有成，有外遇，容易离婚;第三个阶段是五十五到六十岁，觉得人生一世，也要潇洒一回，容易出轨，导致离婚。特别在第二个阶段，离婚率相当高。

(3)照顾残疾或生活困难的一方。

(4)照顾无过错一方。什么是过错呢，一般来说主要是指由于谁的原因造成了夫妻离婚。在实践中，主要的情形是一方有婚外情，或有赌博等不良嗜好，或道德品质败坏等。

(5)参考公房产权人(单位)的意见，决定判给男方或女方。

3、公房使用权判给了一方，另一方能否取得补偿?

(1)如果一方无权取得公房使用权，那么也就不存在补偿问题。

(2)如果双方均有权取得公房使用权，由于使用权最终只能判给一方，因此得房方应向未得房方进行适当补偿。

适当补偿的标准如何界定?

对此，目前的法规尚无明确规定。

(二)私房的分割

在实践中，私房的分割占了离婚后房屋分割的大头，而且情况相当复杂。主要可分为以下几种类型。

1、夫妻双方婚后出资(包括贷款)取得房屋产权，离婚后房屋如何分割?

首先，明确产权，不论房产证上是一方的名字，还是双方的名字，均为共同财产。其次，明确产值，即房屋价值，按市场价计算，不按当初购房合同金额计算。再次，分清权益部分和债务部分。如果涉及贷款，先要将贷款部分除去。也就是说，由取得房子的一方付给未得房一方房屋价值的一半，得房方单独偿还剩余的本金及利息。

2、夫妻一方婚前付了全部房款，并取得了房产证，离婚时房屋如何分割?

按最高人民法院关于《婚姻法》司法解释(二)的规定，既然是夫妻一方婚前付了全部房款，并取得了房产证，那么该房屋是婚前财产。因此，离婚时，另一方无权要求分割。

3、夫妻一方婚前通过按揭贷款购房，取得了房产证，婚后夫妻共同还贷的房屋，离婚后如何分割?

虽然房屋是一方婚前购得，但婚后房屋增值部分以及共同偿还贷款的部分，除夫妻双方另有约定外，应当视为共同财产。需要说明的是，共同还贷部分，不论是由一方用个人工资还贷，还是用双方工资还贷，均应认定为夫妻共有财产。当然，如果一方确能证实，其还贷资金来源于个人婚前财产，那么该部分不应认定为夫妻共有财产。

4、夫妻一方婚前付了部分房款，但婚后才取得房产证的，婚后双方共同还贷的房屋，离婚后如何分割?

房产证虽然是物权凭证，是证明房屋权属关系的法定凭证，但并不是意味着婚后取得房产证的房屋就应当是婚后财产，还是要将财产来源细分为婚前婚后两部分进行分割。

5、夫妻一方婚前付了部分房款，婚后共同还贷，或一方用个人财产还贷但房屋升值，离婚时，尚未取得房产证的房屋如何分割?

根据最高人民法院关于《婚姻法》司法解释(二)的规定，离婚时，双方对尚未取得所有权或者尚未完全取得所有权的房屋有争议且协商不了的，人民法院不宜判决房屋的所有权归属，应当根据实际情况判决由当事人使用。待取得房屋产权证后，再由任何一方另行向法院起诉。另外，最高院民一庭有关解释明确，法院不宜判决房屋所有权归属的范围包括：(1)购买福利性政策房屋;(2)购买商品房;

(3)购买经济适用房。购买以上三种房屋，在离婚时，尚未取得房产证的，法院不宜就该房所有权直接判决。

6、父母参与出资购买的房屋，子女离婚后，房屋如何分割?

根据最高人民法院关于《婚姻法》司法解释(二)第二十二条规定，父母在双方结婚前的出资，视为对自己子女的赠与，另有约定除外;父母在双方结婚后的出资，视为对夫妻双方的赠与，另有约定除外。

在实践中，还有一种情况：在离婚时，一方突然提出，买房子的钱是向父母借的，不是父母赠与的，并拿出借据证实。对此，法院一般的做法是，首先看另一方的态度，如果另一方不承认，法院一般不对该债权债务是否成立进行实质性审查，因为债权人不能作为第三人参加诉讼。因此，法院在这类案件中，在对房屋进行分割的同时，会告诉主张是借钱的一方可以另案起诉。

7、房产证上有第三人的名字，离婚后房屋如何分割?

比如，房产证上除了有夫妻双方的名字外，还有子女的名字，或有父母的名字。对此，法院一般不会将其主动追加第三人，而是采取如下措施：(1)根据当事人的申请，对房屋部分的财产分割不予审理，由当事人另案起诉;(2)根据当事人的申请，将案件中止审理，告诉当事人另行提起析产之诉，后根据析产的判决结果，对夫妻共有部分的房屋进行分割。

8、婚前双方出资购房，但婚前取得的房产证上只有一方的名字，离婚后房屋如何分割?

在上述情况下离婚时，房产证上有名字一方，如果不承认另一方购房时出过资，认为房屋属于其婚前个人财产，不作分割。在不能证实自己有出资且不是赠与给一方的前提下，另一方的权益法院是无力保护的。也就是说，即使另一方出了钱，但不能证明出资行为，法院也无法判决一方给予适当补偿。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！