

情侣共同出资购房 分手后“分房”有法可依

情侣基于结婚的目的，普遍会考虑提前购房共筑爱巢，为甜蜜的爱情提供充分的物质保障，但情侣关系终究有别于有法律规范保障的夫妻关系，爱情终究需要面临现实的考验。情侣关系一旦破裂，如何分割共同的购房款、处置房产份额不可避免成为情侣之间急需处理的法律难题。若最终分手了，那共同购买的房产该如何划分呢？

本版图片来自网络



■情景一：老人为儿女出资购买婚房，并签订共同购房协议，分手后如何处理？

小肖与小王自大学时相识相爱已有7年，小肖的父亲老肖十分疼爱女儿，与小王共同出资120万元首付款购买一处房子，准备将此处房子作为小两口的婚房。其中，老肖出资40万元，小王出资80万元，房子总价240万元，剩余120万元贷款由小王进行偿还，房子登记于小王名下。同时，老肖与小王签订《共同购房说明》，约定房子为双方共同所有。后小肖与小王感情破裂，老肖与小王打算分割该房产，约定房子归小王所有，由小王向老肖支付房子份额折价款。

老肖认为，与小王签订的《共同购房说明》具有法律约束力，老肖与小王对房子享有共有权，分割房产时应按照份额进行分割。小王除需要返还40万元出资外，仍需向老肖支付22万元的

份额价值。而小王则认为，这不是共有物分割，40万元是老肖出借的购房款，而且已经归还了本金及利息。

●法官讲法

婚前共同购买的房子属于情侣共同财产吗？共有财产分为共同共有和按份共有。所谓共同共有，是指两个或两个以上的人对同一项财产不分份额、平等地享有所有权，主要形式是夫妻共有财产和家庭共有财产，没有权利大小、份额多少的区分。所谓按份共有是指两个或两个以上的人，对同一项财产按各自的份额分享权利、分担义务，有份额多少的区分。

共同共有的要求很高，一般情况下若双方不具有夫妻关系且无约定的情况下，推定为按份共有。

如男女双方在恋爱期间若无明确约定购买的房子，应按按份共有处置。有协议的按照协议分割，没有协议的采取按份原则分割。男女朋友解除恋爱关系后，应本着诚实信用的原则，将双方在恋爱期间共同购置的房子，按各自投入的份额，本着互谅互让的精神合理分割。

本案中，老肖主张双方出于婚姻目的共同出资购房，房子应当归双方按份额共有，并以此为由要求小王支付房子分割差额价款，虽然小王对此不予认可，称涉案房屋是他的个人财产，老肖支付的40万元购房款是借款，但购房说明可以证明老肖与小王是共同出资购买房子，应按按份共有处置。

最后，经法院调解，双方协商一致，涉案房屋归小王所有，小王给付老肖共48万元。

■情景二：情侣没有关于购买房屋的协议，而房屋登记在双方名下，分手后如何处理？

小杨与小徐相恋多年，共同出资购买一套房屋，并用小杨的名义办理了住房公积金贷款，房产登记为小杨与小徐二人共同共有，小杨出资装修了房屋，购置了餐桌、椅子、双人床等家具。两人分手后，小杨诉至法院，请求分割双方共同共有的房产。

小徐认为房子是按揭贷款购买，现在还不具备分割条件，如能分割，小徐认为自己支付的房款比例较大，房子应归小徐所有，支付给小杨补偿款。小徐不同意向小杨支付装修费及家具购买费用，认为共有房子装修费是两人共同支付

的，都已与房子附和或者混合在一起，两人在共同购买及共同居住期间对装修内容及发生纠纷如何处理装修物并未进行约定，双方无法对装修部分进行分割。

●法官讲法

共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但是共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割造成其他共有人

损害的，应当给予赔偿。

小杨与小徐在恋爱期间共同购买的房子，并在房子产权登记中明确为双方共同共有，现双方结束恋爱关系，小杨要求对涉案房子进行分割，依法应予支持。案涉房子登记为小杨与小徐共同共有，即双方对于案涉房子共同享有所有权，享有平等权益。小杨与小徐作为共有人可以协商分割方式，本案中小徐主张房子的所有权，小杨要求小徐支付相应的房子价款，应当予以支持。小杨要求小徐支付房子装修费用、购买家具费用，因未提交充分的证据，故不予认可。

■情景三：情侣共同出资购买房屋，但仅仅登记在一方名下，分手后如何处理？

小李与小孙在恋爱期间，两人共同出资购买了一处房屋。房屋总价60.6万元，小孙交了15万元，小李交了45.6万元。房子登记在小孙名下。分手后，小李曾多次向小孙讨要45.6万元购房款，小孙都以没钱为由拒绝。后来小李又讨要多次，小孙不得已写下50万元的借条，并写清还款时间和逾期后果。但到还款日小孙仍未偿还。小李故诉至法院，要求小孙归还借款50万元。

小孙认为，买房的钱不是借款，是二人的共

同投资，只是房屋的所有人登记在小孙一人名下。在二人分手后，基于感情，小孙为小李写了整数50万元的借条，实际上房款只有45.6万元。

●法官讲法

未登记一方若是出资所占份额不多，可以提供出资购房证明，以此要求分割房产，由登记一方补偿自己的权利份额。未登记一方若是实际出资绝大部分比例，可以请求法院确认房屋所有权归自己所有。当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利

人，请求确认其享有物权的，应予支持。

本案中，小李及小孙均认可该房产最后确定的所有人为小孙，且小孙亦为小李出具借条，即便小孙主张房屋房款系双方共同投资的说法成立，在借条出具之时，双方之间已转化为民间借贷法律关系。该借贷关系系双方当事人真实意思表示，未违反国家法律、行政法规的禁止性规定，应属有效。借款人应当按照约定的期限返还借款，小李要求小孙返还借款50万元的请求，应予以支持。

来源：北京青年报