

# 分手后共购“婚房”咋分割?

法院:根据出资比例、房屋所在地等判归一方所有

YMG全媒体记者 任雪娜

情侣为缔结婚姻共同购置房产,奈何感情破裂后分手。当爱已成往事,共同出资购买的“婚房”该如何分割?近日,烟台市中级人民法院微信公众号发布一起此类共有物分割纠纷案,法院根据出资比例和房屋所在地等因素,将房屋判归出资较多的男方所有,由男方向女方支付相应房屋补偿款。



## 恋爱期间共同出资购房,分手后房产分割未果

小美与小壮于2022年至2024年期间相恋。2024年初,两人为结婚而协商购房事宜。同年1月24日,小美与出卖人小丽签订《房屋买卖合同》,以28.18万元购得案涉房屋,小美支付房款12.5万元,剩余款项由小壮支付。房屋登记为

小壮、小美共同共有。2024年3月,小美与小壮订婚;同年8月,两人因感情不和分手。两人恋爱期间,未同居生活。

另查明,小壮于2023年至2024年期间向小美转账工资共计7.0862万元。两人分手后进行了结算,小美退还

小壮16万元,其中包含了彩礼10万元,红包2.616万元及小壮的部分工资。但小美未向法庭提供由其保管的书面结算清单。庭审中,双方确认案涉房屋现值为25.5万元。因对房产分割协商未果,小美遂诉至法院。

## 法院根据出资比例和贬值情况确定房屋产权归属和折价款

法院审理后认为,本案争议焦点集中于案由认定、产权归属和补偿款计算三方面。

案由认定上,案涉房屋虽系小美与小壮恋爱期间共同购买,但双方并未同居生活,未形成稳定的同居关系,本案案由应为“共有物分割纠纷”,而非“同居关系析产纠纷”。

产权归属方面,《中华人民共和国民法典》第三百零三条规定:“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……”本案中,小美与小壮恋爱期间共同购房,房屋产权登记为小美与小壮共同共有。现小美与小壮终止恋爱关系后要求分割共有房屋,符合法律规定的共有基础丧失需要分割的情形,亦应予准许。对于共有财产的分割,有协议的,按协议处理;没有协议的,应当考虑共有人对共有财产的贡献大小,合理确定双方份额。本案中,鉴于双方对共有房屋的分割没有协议约定,考虑到小壮购房出资较多,且案涉房屋位于小壮的户籍地,由小壮居住、管理或处置更为合适,故依法确认

案涉房屋产权归小壮所有。

关于补偿款计算。根据查明的事实,小美虽支付房款12.5万元,但小美支付的房款中包含小壮2023年的工资3.54万元,即小美实际只支付购房款8.96万元,小壮实际支付购房款19.28万元(28.18万元-8.96万元)。同时结合双方确认案涉房屋现值为25.5万元,根据双方的出资比例、房屋的贬值情况等,法院酌情确定小壮应给付小美房屋折价款8万元。综上,法院判决案涉房屋归小壮单独所有;小壮于判决生效后90天内支付小美房屋补偿款8万元;驳回小美的其他诉讼请求。该判决现已生效。

## “共同共有”并不当然意味着均等分割

法官表示,本案的核心问题在于共有物分割的规则适用。根据《中华人民共和国民法典》第三百零三条规定,以“共有基础丧失”作为共同共有人请求分割的关键条件。情侣婚前购房登记为共同共有,一旦感情破裂分手后,共有基础即丧失,共有人即可主张分割共有财产。值得注意的是,“共同共有”并不当然意味着均等分割,法院会结合出资比例、购房目的、房屋增/贬值情况、产权登记、实际

使用等各种因素,确定返还数额。

法官提醒,婚前共同购房虽承载着美好期许,但法律风险需警惕:1.资金往来要留痕。涉及大额资金支付时,应通过银行转账、微信、支付宝等可追溯方式进行,并备注款项用途(如:购房款、借款等)。本案中,小壮通过转账记录证明工资支付的事实,为法院认定出资金额提供了关键证据。2.产权登记与协议并重。即使共同购买的房屋登

记为“共同共有”,仍建议签订《共同购房协议》,明确出资比例、分割条件,避免后续争议。3.理清彩礼与共同财产的关系。彩礼退还应在结算清单中单独列明,避免与购房款混同引发争议。4.及时处理财产纠纷。情侣分手后应理性协商财产分割事宜,若协商不成,需及时通过法律途径解决,防止证据灭失或财产价值变动导致权益受损。

(文中人物均为化名)

# “水上精灵”黑水鸡栖息烟大三元湖

本报讯(YMG全媒体记者 杨健 通讯员 秦帅)夏日的烟大三元湖面,悄然迎来一群身披黑羽的“水上精灵”。它们顶着鲜红的额甲在水面游弋,身后跟着毛茸茸的幼崽,荡开的涟漪映着荷叶倒影——这便是新落户的国家“三有”保护动物黑水鸡家族。它们不仅被郑重载入《世界自然保护联盟濒危物种红色名录》,更跻身《中国有重要生态、科学、社会价值的陆生野生动物名录》,这群珍

禽的到来,为校园带来了超越风景的生诗篇。

烟台市林业局自然保护地管理科相关负责人介绍,黑水鸡别称红骨顶、红冠水鸡。名字带“鸡”却不是鸡,游泳似鸭却非鸭。黑水鸡在亲缘关系上竟与丹顶鹤更接近,属于鹤形目秧鸡科。在中国分布很广,几乎遍布于全国各个省区,在中国东北、西北、华北等地,是常见的夏候鸟,在华南、华东、西南等地区黑水鸡

是常见的留鸟。栖息于富有芦苇和挺水植物的淡水湿地、沼泽、湖泊、水库、苇塘、水渠和水稻田中,也出现于林缘和路边水渠与疏林中的湖泊沼泽地带。它们对栖息环境极为挑剔,只选择水质清澈、植被丰富、食物充沛的洁净水域,堪称湿地生态“质检员”。它们的出现,如同大自然颁发的生态合格证书。此次落户烟大三元湖,正是对校园生态治理的无声褒奖。

## 抽检16个果蔬样品 守护市民餐桌安全

本报讯(YMG全媒体记者 张孙小 媒 通讯员 夏振龙 安坤)日前,为守护市民餐桌安全,省级蔬菜水果质量安全监督抽查工作在牟平区多个农产品生产基地完成抽样。

本次抽查包含省级常规监督抽查和重点时段、品种专项监督抽查。牟平区农业农村局执法人员严格按照规范,对即将采收或已采收确定为上市产品的农产品进行现场抽样。抽样过程全程录音录像,样品经生产主体负责人签字确认后,由承检机构现场制作并立即放入冷链储藏,确保样品的唯一性、真实性和安全性。

据悉,此次省级蔬菜水果质量安全常规监督抽查共抽取4个农产品生产基地的10个样品,其中蔬菜样品8个,水果样品2个,样品是温室大棚种植的小油菜、小白菜、蕹菜、黄瓜、辣椒、茄子、番茄、网纹甜瓜和露天种植的蓝莓。省级蔬菜水果质量安全专项监督抽查共抽取6个农产品生产基地的6个样品,其中蔬菜样品4个,水果样品2个,样品是温室大棚种植的韭菜,露天种植的韭菜、葱和桃。

## 领取个人养老金 有何条件?

咨询:在公司工作3年后辞职,如果以后想自己缴保险,可以在网上办理吗?

答复:您可以在“爱山东”APP上办理。第一步:下载并登录“爱山东”APP,在一件事办理专区中选择“个人参保一件事”,再选择“灵活就业参保缴费”。第二步:将“基本养老保险参保登记”“基本医疗保险参保登记”“社保费缴纳”三项勾选,并点击“立即办理”。第三步:输入相关信息并点击“下一步”。第四步:选择“增员年月”,勾选个人承诺后点击“确认提交”,显示参保信息提交成功后点击“立即缴费”。第五步:分别选择“人社自主申报”“医保自主申报”进行缴费。第六步:分别在人社和医保选择缴费险种及费款所属的起止期。第七步:按规定在最低和最高缴费基数区间内输入本人缴费基数,并点击“计算缴费金额”。第八步:确认缴费信息无误后,点击“确认缴费”即可。

咨询:怎么领取个人养老金?

答复:个人养老金资金账户封闭运行,参保人达到以下任一条件的,可以按月、分次或者一次性领取个人养老金:达到领取基本养老金年龄、完全丧失劳动能力、出国(境)定居、国家规定的其他情形。

参保人已领取基本养老金的,可以向商业银行提出领取个人养老金申请。商业银行受理后,应通过信息平台核验参保人的领取资格,获取参保人本人社会保障卡银行账户,按照参保人选定的领取方式,完成个人所得税代扣后,将资金划转至参保人本人社会保障卡银行账户。

参保人符合完全丧失劳动能力、出国(境)定居或者国家规定的其他情形等领取个人养老金条件的,可以凭劳动能力鉴定结论书、出国(境)定居证明等向商业银行提出申请。商业银行审核并报送信息平台核验备案后,为参保人办理领取手续。

张孙小 媒 余保轩

**社会保障  
咨询台**  
烟台晚报与烟台市社会保险服务中心  
记录一生 保障一生 服务一生