

# 离婚时父母出资的房产分割研究

李宇婕

西南民族大学法学院, 四川 成都

收稿日期: 2025年2月17日; 录用日期: 2025年3月9日; 发布日期: 2025年3月21日

## 摘要

房产作为婚姻家庭财产中的重要组成部分, 其归属与补偿问题一直是离婚纠纷中的“矛盾高发区”, 其中, 如何处理父母出资购买的房产更是广受社会的关注。由于房价居高不下, 子女依靠自身财力难以独立购房, 通常需要父母的资助。但大多父母在为子女提供购房资金时, 往往不会明确说明这笔资金的性质, 这导致子女离婚时更易产生房产归属纠纷。本文对于父母为子女出资的离婚房产分割的讨论, 首先分析了相关规则的历史沿革及其在司法实践中的应用, 其次重点围绕最新的司法解释论述父母在子女婚前和婚后出资购房的不同情形以及法律后果, 在此基础上展望新法实施后可能还存在的父母出资约定不明易产生争议、补偿考量因素的具体适用还需明确的问题, 并相应地提出了父母应明确为子女出资购房的意图、确定补偿考量因素的分量及适用顺位的建议。

## 关键词

离婚财产分割, 父母出资购房, 夫妻房产

# A Study on the Division of Property Financed by Parents in the Event of Divorce

Yujie Li

Faculty of Law, Southwest Minzu University, Chengdu Sichuan

Received: Feb. 17<sup>th</sup>, 2025; accepted: Mar. 9<sup>th</sup>, 2025; published: Mar. 21<sup>st</sup>, 2025

## Abstract

Real estate as an important part of the marital and family property, its belonging and compensation has been the divorce disputes in the “high incidence of conflicts”, which, how to deal with the parents funded the purchase of real estate is widely publicized. Due to high housing prices, children rely on their own financial strength is difficult to buy a house independently, usually need parental support. But most of the parents in the children to provide funds for the purchase of housing, often

do not specify the nature of the funds, which led to the children of the divorce is more likely to produce property ownership disputes. In this paper, the parents for the children's contribution to the divorce of the property division of the discussion, first of all, analyze the historical development of the relevant rules and their application in judicial practice, and secondly, focusing on the latest judicial interpretations of the parents in the children's pre-marital and post-marital contributions to the purchase of housing in different situations and the legal consequences, on the basis of the prospect of the implementation of the new law may also exist after the parents contribute to the agreement of the parents of the disputes arising from unclear, compensation considerations of the concrete. On this basis, it looks forward to the problems that may still exist after the implementation of the new law, such as the unclear agreement on parental contribution and the need to clarify the application of compensation considerations, and accordingly puts forward the suggestions that parents should make clear their intention of contributing to the purchase of a house for their children, and determine the weight of compensation considerations and their application.

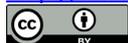
## Keywords

Divorce Property Division, Parental Contribution, Marital Property

Copyright © 2025 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

自古以来，土地作为中国人的生产资料在人们心中占据重要地位。到了近现代以来，人们依然坚持着安土重迁、成家置业这一传统的情结。然而在中国社会的快速发展和变迁中，各地城市商品房价格不断飙升，畸高的房价成了一个普遍的社会问题。在面对婚姻时，年轻人通常会伴随着作出购房的决策。但由于自身收入与高昂的房价完全不成正比，往往无法轻松购房，这使得父母为子女购房出资的行为成为了常见现象。在实际社会生活中便呈现出一方或双方父母、婚前或婚后、全额或部分出资、登记在一方或双方名下等极度复杂的情境类型。离婚时作为家庭核心财产的房产的归属与补偿，涉及夫妻、双方父母以及外部第三人等多方权益，构成了离婚财产纠纷中常见的疑难问题。

## 2. 规范的历史沿革

《民法典》颁布之前，婚姻家庭的法律关系由《婚姻法》进行调整。针对父母为子女购房出资的问题，由于其在现实生活中涉及的情况复杂多样，最高人民法院曾根据父母出资的时间、金额、比例等因素，进行了两次司法解释的规定调整。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(二)》的第22条规定了父母在子女婚前出资购房的是对子女个人的赠与，婚后出资的是对夫妻双方共同的赠与，奠定了以出资时点在结婚登记前后作为区分标准的基本思路并且沿用至今[1]。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》的第7条则以产权登记为区分点，对婚后父母出资购房的产权归属做出规定，明确婚后一方父母出资购房并登记在自己子女名下的视为子女的个人财产。该条款结合了物权登记公示公信原则来推定出资人的内心意思，符合当事人本意[2]，但未涵盖一方父母全资购房但登记在夫妻双方名下的情形，容易导致法律漏洞的产生。而当双方父母共同出资登记在一方名下时则以出资比例按份所有，这在一定程度上降低了产权登记的效力。

《民法典》颁布之后，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》(以下简称《民法典婚姻家庭编解释(一)》)第29条又回归到以结婚登记为节点划分父母出资购房的产权

归属。父母在子女婚前出资购房的视为子女的个人财产，婚后出资则依据《民法典》第1062条第1款第4项的规定，归夫妻共同所有<sup>[3]</sup>。这样的规定虽然有利于保护子女配偶一方的权益，但缺少对出资父母财产权益的保护和综合因素的考虑，在司法实践中出现了较大的争议和分歧。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(二)》(以下简称《民法典婚姻家庭编解释(二)》)第8条对此作出了调整，对于婚后父母出资购房的产权归属直接以出资为依据，注重购房资金来源、婚姻贡献等实质因素，不再把房屋登记情况与赠与意图作简单绝对的关联。即婚后一方父母出资的视为一方的个人财产，双方父母出资的视为按份所有。但法条规定也并未否认婚后父母出资所购房屋实际为夫妻共同财产的基本性质，对于父母出资购买的房屋在离婚析产时依然涉及了对另一方的补偿。该条规定并非一律在没有约定的情况下按夫妻共同财产进行处理，更有利于保护出资方的财产，也更加公平合理。在功能上可以说覆盖了之前的相关规定，故可以认为，在现行法律框架下，不再将婚后父母为子女购房出资的情况推定为赠与给夫妻双方。

### 3. 房产的归属与补偿

《民法典婚姻家庭编解释(二)》的出台，对父母为子女出资购房司法实践的完善探索了一条新的道路。至此，现行的法律条文完整地涵盖了婚姻家庭案件中父母在子女婚前、婚后为子女购房出资的全部情形。

#### 3.1. 婚前父母出资所购房产的归属

在子女结婚之前父母就出资为子女购房的，视作对自己子女的个人赠与，即该出资属于自己子女的个人财产。从《民法典婚姻家庭编解释(一)》第29条规定可以看出，婚前父母的购房出资并不会因为婚姻关系的建立而自动转化为夫妻共同财产，除非有证据显示父母明确表示这是对男女双方的共同赠与。

#### 3.2. 婚后父母出资所购房产的归属

实践中，父母在子女婚后为其购房出资时，一般没有想到要明确或不愿明确出资性质以及具体内容，更多地是对子女的婚姻充满美好的祝愿。但在子女离婚时，父母出资所购房产涉及到产权归属问题，多方的利益平衡会被破坏。《民法典婚姻家庭编解释(二)》第8条的规定，在保护出资父母一方权益及维护子女配偶一方合法权益之间达到了一定的平衡。鉴于实际生活中出资来源的复杂性，司法解释区分一方父母全额出资与一方父母部分出资(包括双方父母出资)两种情况分别予以规定。

##### 3.2.1. 由一方父母全额出资

一方父母全额出资为夫妻购房在婚姻家庭案件中属于相对简单的情况。依据《民法典婚姻家庭编解释(二)》第8条第1款规定，有约定从约定。没有约定或约定不明的，离婚时房产归于出资人子女一方。该法条背后的逻辑是，婚后父母出资属于对子女一方的赠与，成为该子女的个人财产，子女以个人财产购置的房产也应当属于其个人财产。

首先是有约定从约定的情形，主要看父母和子女之间是否表明了只赠与自己子女一方。这一约定在实践中需要子女在离婚纠纷或者离婚后财产纠纷中承担举证责任，故最好是书面约定，例如书面赠与合同、赠与协议等。其次是无约定或无明确约定的情形，法院可以判决房屋归该出资父母的子女所有，同时也要综合考虑各类因素确定是否对另一方进行补偿及具体金额。如果存在结婚时间特别短，或者对方存在离婚过错等因素，也可能判决出资人子女无需支付补偿。

##### 3.2.2. 由一方父母部分出资或者双方父母出资

在一方父母仅部分出资或者双方父母对房屋均有出资的情况下，因不同案件出资来源和各方出资比例不同，就需要根据个案情况分别明确房屋归哪一方所有。《民法典婚姻家庭编解释(二)》第8条第2款

规定，有约定从约定，无约定或约定不明的则综合考虑判归一方所有，同时由获得房屋一方对另一方进行合理补偿。

在有约定的情况下，如果双方父母均有出资作为夫妻二人买房的首付款，并明确约定了各家的出资是对各自子女一人的赠与，则两家父母分别出资的金额在该房屋最终离婚分割时将参照彼时的市场价值归男女双方分别所有；但如果只有女方父母明确约定了其出资是对女方一人的赠与，而男方父母没有明确的赠与约定，则该房屋最终离婚分割时女方父母出资金额对应的价值归女方个人所有，男方父母出资的部分则需要与后续夫妻共同财产支付的首付及还贷情况参照《民法典婚姻家庭编解释(二)》第8条第2款的规定综合认定。在无约定的情况下，则以双方父母的出资比例作为基础。假设双方父母出资的比例为2:8，具体分割时，一般可以判决房屋归出资80%的一方，但是并非一定给另一方20%的补偿，把共同生活及孕育共同子女情况、离婚过错、对家庭的贡献大小以及离婚时房屋市场价格等因素要考虑进去，按照照顾子女、女方和无过错方权益的原则判决，补偿比例可能高于也可能低于20% [4]。

在新的司法解释出台后，离婚时分割父母出资的房产，会更重出资来源，轻登记情况。对于父母出资购买的房屋，在没有明确赠与与双方的意思表示，且双方无法对房屋产权协商一致归谁所有并都有意争取房屋产权的情况下，无论房屋是在婚前购买还是在婚后购买，哪一方出资或者哪一方出资多，房屋的产权基本就归其所有。即使房屋存在加名等情况，也不会影响房屋的归属。

### 3.3. 房产分割时的补偿

在离婚判决房产归一方所有的同时，对另一方的补偿主要涉及两个方面。一个是与夫妻各自出资份额相关的补偿，即离婚时获得房产的一方，需要对另一方在房产上享有的婚姻维度的份额进行折价补偿。具体方式包括《民法典婚姻家庭编解释(一)》第76条规定的依据市场评估价格补偿，以及按照“出资来源及比例”进行补偿。

另一个是与离婚分割夫妻共同财产相关的规则，这其中法官享有较大的自由裁量权。分割夫妻共同财产包括但不限于房产，所以在分割房产时，也应当依“照顾子女、女方和无过错方权益的原则”。现有规定强调在以出资来源作为分割财产的基础因素的前提下，充分考虑我国历史文化传统、婚姻家庭现实状况以及相关出资和给予行为的目的性特征，同时综合婚姻关系存续时间、共同生活及孕育情况、离婚过错、对家庭共建大小、离婚时房屋市场价格等酌情考量因素，公平公正处理，在一定程度上对法官在具体案件裁判时的自由裁量予以了限制，有利于离婚当事人构建起稳定的预期[5]。

## 4. 法律实施分析

### 4.1. 父母出资约定不明易产生争议

实践当中之所以出现大量的父母为子女出资购房纠纷，多数是因为父母受到情感的束缚，不会针对自己的出资与子女签订书面合同，更不会与新婚夫妇商讨未来离婚的财产分割。然而当婚姻关系真的破裂时，夫妻双方甚至参与出资的父母都有可能主张该笔出资乃至以该出资所购房产的相关权益。在缺乏书面协议的情况下，关于父母出资的性质就容易产生争议，是视为对子女个人的赠与还是对夫妻双方的赠与，亦或是某种形式的投资。这种不明确性可能导致法院在判决时难以确定出资的真实意图，进而影响财产分割的公平性。

如果父母对出资性质和房产归属进行了详细的约定，那么离婚的时候按照约定执行即可，对应的房产份额不适用《民法典婚姻家庭编解释(二)》第8条的规定，不用综合各自因素考量是否补偿以及补偿多少。若父母希望出资被认定为借款或附条件赠与，在未有明确约定的情况下，法院有可能将父母的出资推定为赠与。由此可见，《民法典婚姻家庭编解释(二)》出台后，后续赠与合同倒签的可能性非常大，很

可能在子女离婚的时候采取诸如补签借条和借款协议、出具单方声明等措施进行补救。但是，事后的补救对于出资方以及非出资方都有一定的风险，存在许多不确定因素。事实上，在父母为子女出资购房上，本次司法解释二旗帜鲜明地鼓励父母子女进行约定，通过意思自治维护自己的合法权益，只有在没有约定，或者约定不明的时候，才通过法律来裁判和平衡。

#### 4.2. 补偿考量因素的具体适用还需明确

《民法典婚姻家庭编解释(二)》第8条规定了由一方父母全额出资为子女购房的，在无约定或约定不明的情况下，房屋判归出资人子女一方所有时，同时综合考虑各类因素确定是否对另一方补偿及具体金额。但获得房屋一方是否必须向另一方折价补偿？答案是不一定的。在这个问题上，法官自由心证的空间较大，但能够影响法官自由心证的因素，相关条款已进行了明确阐述。根据个案情况，如果人民法院在结合相关因素后，能够认定男女双方共同生活时间较短、没有孕育共同子女、另一方存在离婚过错、对家庭的贡献较小等，是完全有可能作出获得房屋一方无需向另一方折价补偿的结论。

如果夫妻购置房屋由一方父母部分出资或者双方父母出资，在无约定或未明确约定的情况下，综合考虑判归一方所有，同时由获得房屋一方对另一方合理补偿。但在综合各项因素之后，补偿的比例可能高于或者低于出资的比例。综上所述，在实际分割时并不是简单的进行对半的分割，能全面考虑各项因素来平衡保护夫妻双方及其父母的合法权利，但在具体适用时还是要明确各酌定因素的分量及其适用顺位，以便当事人可以充分地举证阐述，从而影响法官的自由心证。

### 5. 法律适用建议

#### 5.1. 明确父母为子女出资购房意图

父母出资购房与现在年轻人离婚率高，婚姻存续时间短等现象已经形成了不容忽视的社会问题。为了避免矛盾和婚姻风险的发生，在涉及大额财产转移的情况下，最好进行书面协议的签订，以便将双方的真实意图进行明确，继而避免因约定不明而可能造成的财产损失。尤其是父母为子女出资购房时，如对出资有一定的期待，应在出资时用书面的方式明确该出资是对自己子女的个人赠与或该出资是对双方的赠与甚至对赠与比例进行约定，并进行公证，避免后续对方抗辩赠与合同存在“倒签”的可能。且公证仅需出资方父母及受赠与的子女参与，无需受赠方配偶参加，不会影响夫妻感情。这样既保护了父母的合理预期和财产权益，也肯定和鼓励了夫妻双方对家庭的投入和付出，较好地平衡了双方利益。

#### 5.2. 确定补偿考量因素的分量及适用顺位

在具体确定补偿数额时，应当进一步明确各酌定因素的衡量及其适用顺位。首先，如果双方出资比例较为悬殊，原则上应当判决房屋归出资份额绝对优势一方；其次，在此基础上依据“出资来源及比例”因素确定对另一方折价补偿的数额；最后，再考量“共同生活及孕育共同子女情况”“离婚过错”“对家庭的贡献大小”“离婚时房屋市场价格”等酌定因素，在折价补偿的基础上对另一方进行合理补偿。当“共同生活时间很长”“出资一方对离婚负有重大过错”或者“配偶对于维系婚姻、经营家庭具有持续性贡献”时，法官有权降低“出资来源”这种一次性财产贡献的权重<sup>[6]</sup>，甚至判决房产归属于夫妻中未主要出资但持续性贡献权重极高的一方。此次修订也可以看出司法上并不鼓励通过婚姻获取收益，维护了父母对于财产的合理期待，但同时也不否认婚姻中的积极贡献。

### 6. 结语

离婚时父母出资的房屋分割一直都是社会关注度较高的焦点问题。《民法典婚姻家庭编解释(二)》的

实施,为今后的裁判尺度指明了新方向,也适应了当前社会公众的普遍期待,保护了出资父母一方权益,否定了婚内的不诚信行为、借婚姻不劳而获的投机行为,更加突出了实质公平,引导人们注重对家庭的付出,促进婚姻家庭的和谐稳定。

### 参考文献

- [1] 汪洋. 论离婚时父母为子女出资的房产归属与补偿规则——《民法典婚姻家庭编解释(二)》第8条评析[J]. 法律适用, 2025(1): 61-75.
- [2] 郑学林, 刘敏, 王丹. 《关于适用民法典婚姻家庭编的解释(一)》若干重点问题的理解与适用[J]. 人民司法, 2021(13): 39-45.
- [3] 徐方亮. 《民法典》时代“家产制”的反思[J]. 私法, 2022, 37(1): 35-56.
- [4] 陈宜芳, 王丹. 民法典婚姻家庭编法律适用中的价值理念和思维方法——以《民法典婚姻家庭编解释(二)》为视角[J]. 法律适用, 2025(1): 27-44.
- [5] 汪洋. 离婚时房产与股权的归属及分割——评《民法典婚姻家庭编解释(二) (征求意见稿)》[J]. 妇女研究论丛, 2024(3): 13-17.
- [6] 许莉, 金钰婧. 父母为子女购房出资纠纷的解决路径探析[J]. 中华女子学院学报, 2024, 36(3): 34-42.