

# 离婚协议书按揭房产

离婚协议书 按揭房产一

协议人：\_\_\_\_\_，男，\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日出生，住\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号。

协议人：\_\_\_\_\_，女，\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日出生，住\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号。

双方于X年X月认识，于XX年XX月XX日在XX区民政局 登记结婚，婚后于XX年XX月XX日 生育 一个女儿，名XX尹。现夫妻感情已经完全破裂，没有和好可能，经双方协商达成一致意见，订立离婚协议如下：一、男女双方 自愿离婚。二、 子女抚养 、 抚养费 及探望权：

1、女儿XXX由男方抚养，随同男方生活，女方应当承担的抚养费应于 离婚手续 办理完毕的次月起开始支付，抚养费金额为XX元/月，支付时间为每月1-5日之间，直至女儿年满18岁。(抚养费直接支付到男方指定的XXXXXXXX，账号XXXXXXXX)。

2、在不影响孩子学习、生活的情况下，女方可随时探望对方抚养的孩子(女方每月可带孩子外出游玩，但应提前通知抚养孩子一方，抚养孩子一方保证另一方每月探望孩子的时间不少于三天不超过五天。)

3、为了给女儿更好的健康及 教育 环境，当女儿发生需要住院治疗的疾病所产生的医疗费由男女双方各承担一半;因女儿就读重点教育机构(幼儿园、小学、初中、高中)的择校费及接受高等教育的学费双方各承担一半，本条不受女儿18岁年龄的限制。三、 夫妻共同财产 的处理：

1、位于XXX市XXX区XXX路XXX号XXXX区XX栋1XXX室房屋状态为银行抵押按揭房产，房屋主 贷款 人为男方，现双方协商一致该房屋归男方所有，男方向女方支付房屋补偿款。女方在收到男方支付的房屋补偿款之前仍然享受该房产的居住权并有权拒绝男方要求配合办理过户房屋请求，女方在收到男方支付的房屋补偿款后不再享受该房产的任何权利，女方有义务按照男方的要求配合男方办理房屋过户手续，女方不再提其他附加条件。

2、男方向女方支付房产补偿款人民币XX万元(大写：人民币XX万元)，支付方式为办理完离婚手续后6个月之内，男方将该房屋补偿款支付到女方指定的账户。如果男方在6个月内无法支付房屋补偿款，或者男方明确表示在6个月内无法支付补偿款，双方应当将房产变卖，从变卖房产的款项中女方仍然分割其中的XX万元。在房产变卖过程中双方均需履行房产过户义务。

3、因房屋过户产生的交通费等费用双方各自承担，因房产过户房产管理部门收取的税费由双方各自承担一半。

4、房屋内共同购置的家用电器中，冰箱以及安装在主卧室的电视机、空调归女方所有，其余归男方所有，双方各自的个人生活用品衣服归各自所有。办理完离婚手续后，双方即可进行交接。

5、除上述1-4条外，双方共同确认再也没有其他共同财产争议。四、债权与债务的处理：

双方确认在婚姻关系存续期间没有发生任何共同债务，任何一方如对外负有债务的，由负债方自行承担。

五、一方隐瞒或转移夫妻共同财产的责任：

双方确认夫妻共同财产在上述第三条已作出明确列明。除上述房屋、家具、家电及银行存款外，并无其他财产，任何一方应保证以上所列婚内全部共同财产的真实性。

本协议 财产分割 基于上列财产为基础，任何一方不得隐瞒、虚报、转移婚内共同财产或婚前财产。如任何一方有隐瞒、虚报、转移除上述所列财产之外的财产，或在签订本协议之前6个月有隐瞒、虚报、转移的，另一方发现后有权取得对方所隐瞒、虚报、转移财产的全部份额，并追究相关法律责任，且隐瞒、虚报、转移财产的一方无权分割该部分财产。

六、本协议一式三份，男、乙双方各执一份，婚姻登记机关存档一份，自婚姻登记机关颁发《 离婚证 》之日起生效。

七、如本协议生效后在执行中发生争议的，双方应协商解决，协商不成，任何一方均可向有管辖权的人民法院 起诉。

协议人：\_\_\_\_\_ 协议人：\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日 签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 离婚协议书按揭房产二

对于按揭房产夫妻离婚时如何分割的问题，应根据房产取得时间是在 结婚登记之前还是之后、购房款的来源、离婚时是否取得房产证等方面来确定是个人财产还是夫妻共同财产。现就实践中存在的几种不同情形作如下分析：

### 一、婚前一方付首付购买，离婚时已经取得房产证的按揭房屋归属

这需分两种情形：一种是夫妻一方婚前以个人财产支付首付购买并 按揭贷款 ，婚前办理了夫妻一方个人为所有权人的房产证，婚后双方共同还贷的情形。

在这种情形下，房屋应为婚前购买一方的个人财产。从我国现行的法律规定来看，虽然配偶一方婚后参与了还贷，但这并不能改变房屋个人财产的性质，所以该情形下的房屋为一方个人财产，在离婚时另一方无权要求分割。但对参与共同还贷的配偶一方，有权要求对方对其清偿的部分予以返还。在此需要明确的是，共同还贷不论是用一方的个人工资还是双方的工资，都应认定为共同还贷，这主要源于我国的《婚姻法》明确规定结婚后夫妻的工资奖金为夫妻共同财产，除非一方能证明其所用还贷之钱款为 婚前个人财产 。

另外一种情形是夫妻一方婚前以个人财产购买房屋并按揭贷款，婚后双方共同还贷，婚后取得房产证的按揭房屋的归属问题。这种情形下的房屋归属，有观点认为婚前取得房产证的，房屋为一方的婚前个人财产；婚后取得房产证的，房

屋则为双方的共同财产。对此，笔者认为不能以房产证的取得时间作为房屋归属的判断标准，而是要看谁到底为购买此房屋支付了更多的款项。在一方婚前以个人财产支付了首付款，婚后双方共同还贷并取得房产证的情况下，笔者认为按揭房屋仍应属于一方婚前财产。

婚后取得的产权证书是一方通过自己婚前财产支付首付款的形式转化而来的，属于个人财产具体形态的转化。且即便是婚后共同还贷，但婚前一方支付的款项往往要高于其配偶一方，所以不能因为配偶一方参与还贷而改变房屋归个人所有的属性。此时如果仅仅因为产权证婚后取得而简单认定是夫妻共同财产，就将出现一方完全没有出资却仅仅因为结婚而成为房屋共有人的现象。这一结果不但有违公平原则，也有悖婚前个人财产独立的立法本意。

## 二、一方婚前支付首付款，离婚时尚未取得所有权的按揭房屋归属

对于这种情况，笔者认为，应区分不同的情形来处理。当夫妻一方婚前支付首付款，婚后由其以个人所有财产还贷的，该房屋当然为该一方的个人财产，离婚时另一方配偶无权请求分割该房屋。当然对于剩余的未清偿债务，该方也无清偿的义务。如果一方婚前支付首付款，婚后夫妻共同还贷，离婚时尚未取得房屋所有权的房屋，该房屋仍应为一方的个人财产，剩余的按揭债务也是其个人债务。如果配偶一方参与还贷的，应该给予补偿。对于剩余的未清偿债务，该方也无义务予以清偿。

## 三、婚后夫妻双方以共有财产购买，离婚时尚未取得所有权的房屋归属

对于这种情况，在离婚时首先应由夫妻双方进行协商，如果能够达成协议，则按该协议确定房屋所有权的归属。如果达不成一致意见，需要法院依法判决时，根据《最高人民法院关于适用若干问题的解释(二)》第二十一条的规定，法院应根据实际情况判决房屋先由一方使用。而不宜判决房屋所有权的归属。在完全取得房屋的所有权后，双方有争议的可以向法院另行提起诉讼。

## 四、离婚时按揭房屋增值所产生利益的归属问题

对于按揭房屋由于房价升值所产生的利益，法律上称为“孳息”，它的归属如何确定，我国法律尚没有明文规定。也正是由于法律规定的疏漏，使得现实生活中法院的判决也不尽相同。

对于该问题，笔者认为应按如下步骤处理：首先，明确该房屋的归属问题。如果该按揭房屋为一方的个人财产，那么房屋产生的孳息当然应归一方所有。因为在离婚时，作为配偶的另一方根本无权请求分割该房屋，对该房屋由于市场自身的原因所增值的部分自然也无权请求分割。其次，如果该按揭房屋为夫妻双方的共同财产，则房屋增值所产生的孳息自然应归双方共有，在离婚时，作为配偶的另一方当然有权请求享有房屋增值所产生的孳息。