

# 离婚时部分产权房的分割处理

## ——兼谈公平原则的适用

郑净方

**摘要:**近年来,随着我国房改的深入和发展,房产一直是夫妻离婚时的主要纠纷,尤其是部分产权房纠纷,日益突出,成为司法实践中非常棘手的问题。离婚终结是一个婚姻家庭的历史过程,处理离婚纠纷应避免简单机械地套用道德标准,而应当用公平原则来解决当事人离婚时的财产纠纷,尤其是部分产权房纠纷。

**关键词:**部分产权房;公平原则;补偿

居住条件是人类生存的基础,是我国现阶段公民的重要生活资料。我国人口众多,住房资源紧张,房屋作为生活资料的重要组成部分,一直为人们所关注。房屋本身的价值性和不易分割性,使得住房近几年日益成为离婚案件纠纷中的重点,据了解,在基层人民法院的民事审判庭里,90%是离婚案件,而在离婚案件中,财产分割时争议最大的就是房产。房屋通常具有升值潜力,得到房屋一方总是较为“合算”,当事人双方难免都争相“要房不要钱”。对房屋产权的正确处理,直接影响着婚姻案件的审判效果和人们对法律最直观的认识、最基本的信任。而且,我国自上个世纪 90 年代以来进行了全面深入的住房制度改革,离婚时公房居住纠纷日益增多,尤其是夫妻共同出资购买的部分产权房纠纷非常突出。但是,我们可以看到,法律上对于部分产权房的规定不是非常具体,只是参照公房的解答,“予以妥善处理”;理论上对于部分产权房的论述不够充分,往往只是法条的摘抄;实践中对于房产的纠纷处理操作性不强,房改房在长期内还将继续存在,仍是司法实践中一个非常棘手的问题。本文拟从部分产权房出发,谈谈此类房屋在离婚分割时的一些法律问题。

### 一、部分产权房的含义及其特征

(一)含义和特征。房屋产权即房屋的所有权,是权利人占有、使用、收益和处分房屋的权利。根据 1991 年 12 月 31 日国务院住房制度改革小组公布

的《关于全面推进城镇住房改革的意见》,是指职工以标准价格购买公有住房后享有部分产权并且这种产权受到法律限制的产权。它包括永久居住权、使用权、继承权和有限处分权、收益权等。“部分产权房是指职工按照标准价购买的公有住宅。部分产权房具有下列特征:

1. 权利主体的特定性。主体大多是婚姻中的男方,且是单位的职工。在住房制度改革以前,我国许多企事业单位在分配住房时,只有已领结婚证的职工才有分房的资格,并且分配住房时以男方为主,这样历史上就形成了大多数家庭的现住房是由男方单位分配而来这样一个事实。

2. 产权的分割性。职工和单位共有部分产权房,这是一种质的分割,而非量的分割。“它把占有、使用、收益、处分等不同的权能在不同的人之间进行了分割,即质的分割”,这与大陆法系坚持的绝对所有权概念是不一样的。

3. 产权的有限性。根据 1991 年 6 月 7 日国务院发布的《关于继续积极稳妥进行城镇住房制度改革的通知》的规定,在国家规定的住房面积之内,职工只拥有部分产权,可以继承和出售,但是出售时原产权单位有优先购买权,售房的收入在扣除有关税费后,按个人和单位所占的比例进行分配。

4. 房屋的福利性。职工虽然交纳了一部分集资,但是,用工龄等折抵的也占很大比例。即使房改了,土地使用权和物业管理仍是单位无偿提供的。

作者简介:郑净方(1983—),女,福建福州人,厦门大学法学院 2005 级民商专业硕士研究生。

而且每个家庭只能享受一次,夫妻的购房资格和机会,只能依从一方,放弃另一方,加上城镇住房短缺,使得夫妻离婚时,可以放弃其他共有财产而坚持争要该房屋。

(二)属于夫妻共有财产的部分产权房。根据新婚姻法的规定,婚前财产属夫妻个人财产,离婚时就可按个人财产处理。但婚后财产属夫妻共同财产,离婚时涉及到产权分割问题。离婚分割财产的前提是财产为夫妻共同财产,否则是不能分割的,然而夫妻双方离婚时涉及的部分产权房,并不都具有夫妻共同财产的性质。弄清部分产权房是否属于夫妻共同财产,这是解决离婚时房屋分割问题的关键。对婚前一方当事人出资取得部分产权的房屋,属于出资方的个人财产,离婚时仍应归出资人所有。婚前一方借款购买部分产权房,婚后由夫妻双方共同偿还的,属于夫妻共同财产。夫妻共同出资购买的部分产权房属于夫妻共同财产。在下文的论述中,笔者将部分产权房限定在属于夫妻共有财产的部分产权房上。

## 二、公平原则在离婚时部分产权房分割的适用

离婚是涉及公民的身份关系和财产关系的很重要的一种民事活动,夫妻双方是平等的民事主体具有平等的民事权利,所以在离婚时这一基本原则尤为重要。“由于利益资源相对于人们的需求总是稀缺的,当两种相向的利益都有其存在的合理性时,法律就面临如何进行有效配置的问题。对于部分产权房而言,在夫妻双方的利益之间应该确立一个平衡点,笔者认为,这个平衡点就是公平原则的引入。丹宁勋爵将其“平衡论”理论应用于婚姻家庭问题中,推动了英国男女在婚姻家庭中实质上的权利平等。社会的公正应当这样分配:在保证每一个人享受平等自由权利的前提下,强者有义务给予弱者以各种最基本的补偿,使弱者能够像强者一样有机会参与社会的竞争。保护弱者的正义观历来是法律的重要价值理念。因此,保护婚姻家庭中的弱者利益,以保证婚姻中弱势一方的利益,以达到利益的平衡。而且,规定公平原则可以赋予法官自由裁量权,灵活解决离婚问题。

1. 公平原则在外国的实践。世界上许多国家对离婚财产的分割均适用公平原则。他们或在立法中规定具体的制度体现公平精神,或在离婚司法实践中具体适用公平原则。

《美国统一结婚离婚法》第 307 条规定,分割夫妻共同财产时,法院要考虑以下因素:(1)每一方对婚姻财产的获得所做的贡献,包括一方以操持家务

的方式所做的贡献;(2)分配给夫妻每一方财产的价值;(3)婚姻持续的时间;(4)财产分割生效时双方的经济状况,包括对家庭的适当的供养或有子女监护权的一方生活适当一段时间的权利。

《德国民法典》第 1587 条确立了离婚夫妻之间实行“供养补偿”的原则规定,使夫妻双方对一方享有的领取退休金或抚恤金的权利在离婚时对半分。其指导思想就是为了给离婚后经济地位较弱的一方更好的生活保障。因为虽然享有这一权利的是就业工作的一方,但它是双方共同努力的结果。

2. 公平原则在我国司法实践中的适用。我国《婚姻法》有关离婚时实行的“照顾、补偿、赔偿、帮助”原则可以说是公平精神的具体体现,但从其内容看,由于这些原则各有其专门适用的具体领域即适用特定的情况,因此,在这些原则的实施效果方面,难以适用所有的情况,不免会出现顾此失彼,不能够完整地体现公平精神。

我国《婚姻法》第 17 条规定:“夫妻对共同所有的财产,有平等的处理权。”

但是法律又规定:“根据财产的来源等情况,具体处理时也可以有所差别。这就形成了一种表面的公平。诚然,从部分产权房的来源来看,分得房屋的一方,在房屋的来源上起了重要的作用。但是从我国原来的住房政策看,单位房屋分配时各个单位都有一些政策,例如:分配公房的职工必须领取结婚证;在将公房卖给职工的过程中,国家允许将夫妻双方的工龄相加,用以享受国家给职工的购房优惠政策,并且这种优惠政策每个职工一生只能享受一次,因而另一方是放弃了自己的优惠政策的。再进一步说,其实在部分产权房分割时,《婚姻法》第 17 条在适用时实际上是不平等的。作为夫妻共同财产的部分产权房,是以夫妻一方的名义依照房改政策而取得的,离婚一般只能确定给优惠售房单位职工一方(即购房方)所有,多数是分给男方所有。这就使离婚妇女处于无房的被动地位。他们的观点是:如果将部分产权房判归非职工,不符合国家房改政策,就会变相使非本单位的普通公民成为购房对象,突破了房改政策规定的范围;而且如果将部分产权房判归非本单位的人,必然造成售房单位的福利性支出外流,损害售房单位利益。但是笔者认为,这其中存在着利益平衡和选择问题。到底是保护单位一方利益还是妇女一方利益?从《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》(以下简称“《解答》”)第九条和第十条我们可以看出,还是婚姻当事人的个人利益优先。

《最高人民法院关于人民法院审理离婚案件处理财产分割问题的若干具体意见》第 13 条规定：“对不宜分割使用的夫妻共有房屋，应根据双方住房情况和照顾抚养子女或无过错方等原则分给一方所有，分得房屋的一方对另一方应给予相当于该房屋一半价值的补偿。在双方条件等同的情况下，应照顾女方。根据这条规定，补偿是按照房屋的一半价值给予另一方补偿。从理论上讲，夫妻双方中为家庭付出较多的一方有可能是男方，也有可能是女方，但放眼现实，尽管妇女解放运动已经轰轰烈烈地开展了这么多年，但是在我国以及世界上几乎所有的国家里，婚姻家庭生活中往往都是妻子为抚育子女，承担家务而放弃了个人的事业追求，以其自己独特的方式和途径对丈夫的成就和地位进行投资。在审判实践中，基层人民法院通常只是按照当初家庭购买公房时的出资款减半判决，均等分割。均等分割夫妻共同财产，是我国司法实务一贯坚持的方法。这一规定表面上看体现着保护无工作一方的利益，是对家务劳动价值的肯定。“但是，进一步分析，承担着家务劳动的一方从工作着的另一方获得的财产只是对其过去从事家务劳动付出的回报，对其失去工作的机会成本，还没有真正补偿。即承担主要家务劳动的一方（大多数是女方）失去社会工作的机会成本，这影响到她日后的收入和生活水平。目前中国法律规定的离婚财产均等分割方法，并未充分考虑在经济转型期间妇女所面临的经济地位的劣势和离婚妇女在传统文化和习俗中所遭遇的特有困难。同时，对妇女所从事的家务劳动对家庭发展、对包括丈夫在内的家庭成员的发展所做出的贡献和由此给妇女自身发展所造成的制约作用，也未得到应有的评估和重视。因而，法律须以公平分割原则取代均等分割原则。公平分割财产就是要在离婚时主要不考虑婚姻期间财产的状况和财产的来源，而重点考虑当事人的具体情况和实际需要，以达到和实现结果正义。因此，各方面条件处于弱势的一方，可以获得比一半更多的比例，甚至全部。惟此，才符合公平正义的理念。同时，我国《婚姻法》在离婚财产分割时虽然规定了照顾子女和女方利益的原则，但没有对此做出明确具体的规定。

最高人民法院《解答》第九条和第十条规定：“分得房屋部分产权的一方，一般应按所得房屋产权的比例，依照离婚时当地政府有关部门公布同类住房标准价，给予对方一半价值的补偿。对夫妻双方均争房屋部分产权的，如双方同意或者双方经济、住房条件基本相同，可采取竞价方式解决。这

些有关补偿的规定，在实践中，亦无法体现法律的公正性。因为无论是全部产权还是部分产权，价值和价格是不一致的，但审判实践中为了显示法律的公正和对事实的尊重（这实际是一种片面的公正和尊重），总是将购房时的价格和离婚时房屋的价值混淆起来，在设定价格和价值是完全统一的前提下进行分割，显然，这种分割违背了事实，也没有体现法律的公正。而且，本条还规定了竞价原则，所谓竞价，指婚姻当事人双方协商一致，在人民法院主持下，对双方争执的共同享有的房屋部分产权，通过公开相互竞价，确定将房屋部分产权归属于出价最高的一方所有，另一方将得到相应经济补偿的分割方式。这一原则有其一定的合理性，但是我们不排除恶意竞价的可能性。它可能促使房屋的价值和价格较大地分离，使得真正需要房屋的一方无法获得房屋的所有权，或者恶意竞价提高补偿额。所以，对于竞价，应该采取一定的措施使其真正体现法律的公平。

### 三、部分产权房的分割方法

笔者认为，在房屋分割中，应当切实遵循公平原则，转变对法律公平性浅层次上的认识，追求实质的公平。房屋一般最终只能由一方获得，在确实无法满足双方对房屋的共同要求下，从公平原则出发，就可以很好地处理对另一方的补偿问题。通过补偿，使双方当事人感到公平。

最高人民法院《解答》第 9 条对部分产权房的分割方法作了概括性的规定：“对夫妻共同出资而取得‘部分产权’的房屋，人民法院可参照上述有关解答，予以妥善处理。参照《解答》关于公房、承租房的相关规定，具体理解如下：

1. 尊重当事人的约定。如夫妻双方对于共同出资而取得“部分产权”的房屋的分割有约定的，应以其约定处理房屋问题。毕竟婚姻双方当事人作为私法主体，还是享有一定的意思自治。但在约定时应注意权利的行使要受到某些限制，即必须征得部分产权房的另一产权人的同意。因为部分产权房体现了单位和职工之间的特定关系，其所有权并未完全转移到婚姻当事人手中。同时，由于房屋产权的变更是要式法律行为，因此约定必须采用书面形式。一般情况下，一对正在谋求离婚的配偶，可以对他们原有的共有财产的归属进行协商，只要他们这种协商中不含有欺骗债权人的故意，法律即承认他们协议的效力。当配偶双方的协议不能成立时，法院则将干预他们的财产分割过程；在此情况下，公平是基本要求。

2. 实际分割。没有约定的,如房屋面积较大能够分室居住使用的,人民法院可令双方分割使用,各取得分割所得房屋的“部分产权”。不能以房改政策中的“保护单位利益,只能售给职工一方”为由而剥夺另一方对部分产权房的权利。

3. 不能实际分割而予以补偿。对不宜分割使用的房屋,《解答》规定按照照顾直接抚养子女方、照顾残疾或生活困难方、照顾无过错方等原则,将房屋“部分产权”分给一方,而由分得部分产权房的一方,按所得房屋产权的比例,依照离婚时当地政府有关部门公布同类住房标准价,给予对方一般价值的补偿。应该笔者认为,应该照顾弱势一方利益,尤其是女方利益,对家务劳动的价值予以肯定,以公平分割原则取代均等分割原则,重点考虑当事人的具体情况和实际需要,以达到和实现结果正义。因此,各方面条件处于弱势的一方,可以获得比一半更多的比例。

4. 可采用竞价方式解决。《解答》第10条规定:“对夫妻双方均享有房屋部分产权的,如双方同意或双方经济条件、住房条件基本相同,可采取竞价方式解决。”在审判实践运用竞价方式解决部分产权房的分割时,应注意双方必须自愿,而且双方当事人的经济状况和住房条件须基本相同,差异不大。同时要建立中介机构对房屋进行科学估价,将评估后的价值作为竞价的基本依据,避免恶意竞价,偏离公平原则的核心。

离婚终结是一个婚姻家庭的历史过程,处理离婚纠纷应避免简单机械地套用道德标准。我国人口众多,住房资源紧张,房屋作为生活资料的重要组成

部分,一直为人们所关注。自上个世纪90年代以来进行了全面深入的住房制度改革,离婚时公房居住纠纷日益增多,尤其是部分产权房纠纷非常突出。笔者认为应适用公平原则来解决当事人离婚时的财产纠纷。

#### 参考文献:

- [1] 蒋月. 夫妻财产纠纷的热点和难点 [J]. 法学, 2001, (1).
- [2] 王谨. 浅议离婚时夫妻共有产权房的分割 [J]. 甘肃社会科学, 2001, (5).
- [3] 尚晨光. 婚姻法司法解释(二):法理与适用 [J]. 北京:中国法制出版社, 2004.
- [4] 梁卫军. 离婚时部分产权房分割的法律问题 [J]. 经济与社会发展, 2004, (7).
- [5] 杨晋玲. 在个体利益和社会利益的均衡之间 [J]. 现代法学, 2002, (1).
- [6] 夏吟兰. 在国际人权框架下审视中国离婚财产分割方法 [J]. 环球法律评论, 2005, (1).
- [7] 蔡福华. 夫妻财产纠纷解析 [M]. 北京:人民法院出版社, 2003.
- [8] (德)罗伯特·霍恩等. 德国商法导论 [M]. 北京:中国大百科全书出版社, 1996.
- [9] 李银河, 马忆南. 婚姻法修改论争 [M]. 北京:光明日报出版社, 1999.
- [10] 何俊萍. 论公平原则在我国离婚财产分割中的适用 [J]. 法商研究, 2005, (1).
- [11] (美)威廉·杰·欧·唐奈, 大卫·艾·琼斯. 美国婚姻与婚姻法 [M]. 顾培东, 杨遂全译. 重庆:重庆出版社, 1986.