

深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想

明晰父母出资购房归属 筑牢婚姻家庭权益防线

马钰凤 周倩

家庭和睦乃国家安定之基,家庭和谐稳定是国家治理的关键议题。我国居民资产以房产等重资产为核心,父母出资为子女购房已成普遍现象。夫妻感情破裂时,房产归属与分割极易引发纠纷,破坏家庭和谐。对此,《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《解释(二)》)第八条明确了父母出资购房的归属及补偿规则,兼顾各方利益,为婚姻家庭纠纷处理提供法律依据,有效减少家庭矛盾,维系家庭和谐,助力社会稳定发展。

突破赠与思维 引领出资判定向婚姻家庭内部核回归

《解释(二)》第八条在婚姻家庭法律领域实现了对传统赠与思维的重大突破。以往在处理父母为子女出资购房引发的离婚财产纠纷时,法律适用依赖赠与合同框架,陷入“赠与”或“借款”性质认定的二元困境,以及“赠与一方”还是“赠与双方”的复杂辨析。这不仅使司法实践陷入繁琐的证据审查和逻辑推理,还因规则的模糊性引发大量争议和纠纷,难以实现法律效果与社会效果的统一。

《解释(二)》第八条以创新性的立法思维,摒弃了传统赠与合同框架的束缚,回归婚姻家庭法的基本价值和原则,聚焦离婚争议中房产归属和补偿这一核心问题。具体而言,婚姻关系存续期间,当事人有约定时按照约定处理。没有约定或者约定不明确的,离婚分割夫妻共同财产时,一方父母全额出资的,人民法院可判决房屋归出资人子女一方所有,同时综合考虑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,确定是否由获得房屋一方对另一方予以补偿以及补偿的具体数额;当一方父母部分出资或双方父母出资时,法院以出资来源及比例为基础,综合上述相同因素,判决房屋归一方所有,并由获得房屋一方对另一方予以合理补偿。

该条规定消除了因出资性质认定模糊带来的法律适用难题。父母出资通常蕴

含对子女婚姻关系持续存在的预期,该条将父母出资购房的真实意思表示客观化,不仅保护了父母对于出资的合理预期,规避出资性质认定不同可能带来的风险,同时引导夫妻双方在婚姻家庭中实际付出与贡献,使财产分割更能体现婚姻关系的实质公平。

侧重出资来源 尊重父母出资初衷

在现实生活中,父母出资为子女购房的房产登记状况较为复杂,仅依赖房产登记难以解决房产归属。当子女婚龄较短面临离婚时,极易造成分配不公,致使父母出资购房的初衷无法实现;若过度重视房产登记,会引导人们形成一种错误观念,认为只要“房上有名”即可“高枕无忧”,进而导致部分人不再重视对家庭的付出,这显然与民法典婚姻家庭编所倡导的“家庭应当树立优良家风,弘扬家庭美德,重视家庭文明建设”“互相帮助,维护平等、和睦、文明的婚姻家庭关系”理念背道而驰。

《解释(二)》第八条针对此问题做出创新规定,明确将出资来源作为离婚财产分割中房产归属判定的关键要素,有效解决出资来源与产权登记不一致的问题。具体而言,当夫妻购置房屋由一方父母全额出资且没有约定或约定不明时,由全额出资方的子女取得房屋所有权,房产归属不仅仅与房产登记状况挂钩;当一方父母部分出资或双方父母出资时,根据“出资比例+综合因素”的双轨制规则来确定房产归属。第八条通过充分考量婚姻家庭财产关系的实际情况,更加明确离婚纠纷中参考出资来认定房产归属的法律规则,既遵循了父母出资的真实意愿与家庭财产流转的内在逻辑,又体现了婚姻关系所具有的伦理性与特殊性,注重婚姻关系中动态利益的平衡,为婚姻共同体的和谐稳定筑牢法律保障。

关注实际贡献 实现动态利益平衡

民法典第一千零八十七条明确规定:“离婚时,夫妻的共同财产由双方协议处理;协议不成的,由人民法院根据财产的具体情况,按照照顾子女、女方和无过错

方权益的原则判决。”《解释(二)》第八条对此进行细化解释,基于保护婚姻家庭团体性与伦理性的目的,在考虑出资来源的基础上,将夫妻双方在“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”“离婚时房产市场价格”多个要素纳入到财产分割的考量范畴,充分关注夫妻双方在婚姻家庭中的实际贡献,为实现公平公正的财产分割提供有力支撑。

其一,综合考量夫妻共同生活及孕育共同子女的情况。具体而言,如夫妻共同生活时间的长短、双方是否有共同住所、共同承担家务及负担生活费用情况,共同赡养老人情况、子女数量与抚育子女情况等,这些均应作为衡量的重要因素。持续投入较多的一方,其付出应当得到肯定和财产上的补偿。其二,充分考虑离婚过错。无过错方在婚姻中可能因对方的过错行为遭受人身损害、情感创伤和经济损失。在判定房屋归属和确定补偿数额时,需倾斜保护无过错方的合法权益。其三,全面评估夫妻双方对家庭的贡献大小,既涵盖经济层面的价值创造,也关注非经济层面的操持家务、支持对方事业发展等。经综合评估,对贡献较大的一方在房产分配上给予适当倾斜。其四,充分考虑房屋市场价格波动对双方利益的影响。双方在房产增值时合理分享收益,在房产贬值时共同承担损失,实现双方利益的平衡。这些因素与出资来源相互关联、相互作用,共同构建起一套房产分配及补偿体系,引导夫妻相互忠诚关爱,主动为家庭幸福稳定贡献力量,树立家庭生活新风尚。

《解释(二)》第八条在处理父母为子女出资购房的法律适用过程中,充分考量我国深厚的历史文化传统和当下婚姻家庭的现实状况,精准把握父母出资行为的特殊目的。其不仅实现了对父母、子女及配偶三方权益的有效平衡与保护,也为构建和谐稳定的婚姻家庭关系提供了坚实的法律保障,为我国婚姻家庭法律制度的不断进步贡献了重要力量。

作者单位:西北政法大学民商法学院

以“居家养老”为基础 实现“以房养老”

陈凌云

人口老龄化是贯穿我国21世纪的基本国情。1月7日,《中共中央、国务院关于深化养老服务改革发展的意见》提出“优化居家为基础”。中国目前家庭结构多元,人口平均寿命不断延长,老年人需要更多的资金支持养老的精神生活以及医疗服务需求,这既符合中国家庭传统养老习惯,也符合当代中国银发经济发展目标。房屋作为家庭生活载体,也是家庭的重要资产,而家是凝聚在房屋之上的无价情感和精神,让中国老人兼得房屋的居住利益与经济利益,是中国银发经济发展的重要途径。事实上,现行法律体系已为“居家养老”为基础的“以房养老”提供了可以适用于不同层次,满足不同人群的养老制度支持。

住房反向抵押:独身老人、空巢家庭的最佳选择。住房反向抵押金融产品,是指老年人为了提高生活质量,在不转让房产的情况下,将房屋抵押给金融机构以获得养老金。金融机构根据抵押房产的价值和老年人的健康状况、年龄等,综合评价后确定其给付老人的养老金数额,可一次性支付,也可分期支付,待老人去世时金融机构将房产拍卖,并就所得房款优先受偿,若有余款,则由老人的继承人继承。2013年至2018年期间,国家实施了一系列推动住房反向抵押保险产品的政策,2015年3月幸福人寿的首款反向抵押保险产品“幸福房来宝A款”上市,投保人须为60至85周岁的老人,保险公司承担房价下跌和长寿给付风险,并且不参与房屋增值的收益分配。住房反向抵押保险产品更适合独身、空巢家庭等无须考虑继承问题的老年人,受众小,主要原因是抵押房屋的价格、投保人的寿命以及中国家庭房产继承习惯等因素导致保险公司所承担的风险较高。加之保险合同条款较为苛刻,保费较高,若未来加强金融监管,谨防私人公司利用“以房养老”的噱头

行诈骗事实,住房反向抵押不失为通过盘活房产满足老年人更多养老需求的途径。

不动产信托:高净值老龄者的资产管理方式。

不动产信托是将房屋的所有权转让给信托公司(受托人),但该不动产与信托公司财产独立,信托公司按照委托人的指示管理不动产,并将受益分配给受益人,同时房屋的所有人可以作为受益人。房屋作为不动产信托财产,既独立于原所有权人,也独立于信托公司,具有明显避险功能。2001年《中华人民共和国信托法》实施,有关信托财产一章并没有限制不动产作为信托财产,并且按照信托法规定,有关法律、行政法规规定应当办理登记手续的,应当依法办理信托登记。未依照前款规定办理信托登记的,应当补办登记手续;不补办的,该信托不产生效力,但是信托法并没有规定如何登记。2024年,国家金融监督管理总局北京监管局、北京市规划和自然资源委员会联合下发《关于做好不动产信托财产登记工作的通知(试行)》,明确北京辖内信托公司可以按照《通知》,将北京市行政区域范围内的不动产设立不动产信托,目的是保护非交易性过户,明确了不动产信托财产独立于信托公司财产。不动产信托在养老领域亦有适用空间,充分利用信托财产与家庭财产相独立的特点,为整个家庭,尤其是家庭成员中的老人、妇女和儿童提供安全稳定的生活保障,不受房屋所有权人破产、健康等意外状况的影响。

居住权:适用于不同收入老龄者的以房养老选择。住房反向抵押和不动产信托并不能覆盖不同经济条件的老年人,但是民法典为不同收入老龄者创造了更广泛的以房养老途径。民法典通过专章规定了居住权制度。居住权是指权利人为了满足生活居住的需要,按照合同、遗嘱、裁判的方式,在他人享有所有权的住宅之上设立的占有、使用该住宅

的权利,包括确定期限和终身享有两种情形,其性质属于用益物权,不登记不发生法律效力。居住权最大的特点是与房屋所有权共命运,即房屋的所有权流转于何处,居住权始终与其同在,并且优先于所有权人对房屋进行利用。居住权具有广泛的适用空间,有利于解决家庭养老问题。其一,在父母为子女出资购房的情形中,通常推定父母的出资行为为赠与,但是父母的出资已经动用了全部家庭养老资产,因此可以在子女所购房产上设定终身享有的居住权,以确保自己的养老场所。其二,适用于候鸟家庭的老人。北方老人每逢秋冬季前往南方生活,春夏返回,当其资产有限无法在异地购房时,可以通过设立居住权获得候鸟生活的稳定居所,避免了房屋租赁的不稳定性。其三,老年人可以通过遗嘱的方式设立居住权,将房屋的居住和所有权分离处分。例如,为避免多次继承的繁琐程序,遗嘱可以为生存配偶设定终身享有的居住权,同时确定房屋由子女继承。该方式对于再婚家庭尤其适用,也在一定程度上打消了老年人再婚的顾虑。此外,居住权也可以被设置成金融产品。我国房产自有率较高,金融机构可以利用居住权盘活老人的不动产。老人与金融机构签订购房合同和终身享有的居住权合同,老人从所有权人的身份转变为居住权人,同时获得了房屋转让款,在老宅养老的同时,又可以根据老宅的变现款项满足养老需求,例如看护、康养、旅游等。

“银发时代”的到来是对政府执政能力的又一次考验,遵从大多数老人养老选择,更应该为不同收入的老年人设置层次丰富、实用性强的养老制度,实现中国人老有所依、老有所养、老有所乐的美丽图景。

作者单位:西北政法大学民商法学院

随着社会观念的变迁和家庭形态的多样化,非婚同居关系逐渐成为一种普遍的社会现象。然而,当同居关系破裂时,财产分割问题往往成为纠纷的核心问题。与婚姻关系不同,非婚同居缺乏法律明确的身份关系认定和权利义务框架,导致财产分割规则相对模糊,妇女和儿童的权益保护面临更大挑战。1月15日,最高人民法院出台的《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)》第四条(以下简称《解释(二)》第四条)对非婚同居关系解除后的财产分割问题作出了明确规定,为司法实践提供了重要依据。这一司法解释的出台,不仅填补了法律空白,更通过平衡私法自治与社会公平的价值取向,为弱势群体的权益保护提供了制度性保障。

法律原则与价值导向:意思自治与公平原则的平衡。《解释(二)》第四条的核心在于“有约定从约定,无约定从公平”。这一规定体现了私法领域中的意思自治原则,即尊重当事人对财产归属的自主安排。非婚同居关系本质上属于民事主体基于自愿形成的共同生活关系,法律不宜过度干预其内部财产分配。然而,当约定缺位时,如何界定“公平”则成为核心命题。司法解释将“共同生活情况、有无共同子女、对财产的贡献大小”等作为分割标准,实际上是对传统物权法“按份共有”规则的突破,体现了对同居关系中“事实共同体”属性的认可。这种突破并非对法律逻辑的背离,而是对现实生活复杂性的积极回应。从法理角度看,同居关系虽非法定婚姻,但长期共同生活可能形成经济上的深度混同和人身关系的依赖。例如,一方可能因承担更多家务或育儿责任而减少职业发展机会,导致其经济贡献难以量化。若机械适用“按出资比例分割”,可能忽视隐性贡献,加剧结果不公。《解释(二)》第四条通过引入“综合考虑”因素,本质上是将实质公平置于形式平等之上,既维护了民事主体的意思自由,又通过司法裁量权矫正潜在的不平等,为妇女权益保护预留了空间。这种平衡背后,反映了法律对实质正义的追求,即通过动态的利益衡量实现社会效果与个体公正的统一。

性别平等与实质正义:女性特殊境遇的合理关照。在非婚同居关系中,女性往往因性别分工承担更多的家务劳动,但其经济价值常常被低估甚至忽视。若仅以工资、投资收益等显性经济贡献作为财产分割依据,女性在同居关系中的付出将无法得到合理补偿。《解释(二)》第四条虽未直接提及性别因素,但其“综合考虑共同生活情况、对财产的贡献大小”等表述,为司法实践中纳入性别视角提供了可能。这种制度设计的隐含逻辑在于:法律规则的表面中立可能掩盖结构性不平等,唯有通过差异化的裁量标准,才能实现实质意义上的性别正义。从法理视角分析,法律中的“平等”包含形式平等与实质平等两个维度。形式平等要求规则的中立性,但忽视结构性差异可能导致实质不平等。例如,同居期间一方为照料子女放弃工作,其人力资本贬损难以通过“各自工资归个人所有”的规则弥补。此时,将“共同生活情况”作为分割标准,实际上是承认女性在同居关系期间所付出劳动的社会价值,符合“差异平等”理论,即通过区别对待实现真正的公平。以某司法判例为例,法院在分割同居财产时,将女性因育儿中断职业发展的时间成本折算为经济贡献,并据此调整分割比例。这种裁判思路既未违背男女平等原则,又能有效缓解因性别角色固化导致的权益失衡,体现了法律对社会现实的回应。

儿童权益的特殊保护:从财产权到生存权的延伸。非婚同居关系解除后,儿童权益保护往往面临双重困境。一方面,未成年子女因父母关系不受婚姻法律保护,难以直接适用抚养费强制执行等制度;另一方面,财产分割中若忽视未成年子女需求,可能危及其基本生存与发展权。《解释(二)》第四条虽未单独规定未成年子女财产份额,但把“有无共同子女”作为分割财产的考量因素,实质上是将未成年子女利益纳入财产分配的逻辑链条。例如,在确定“共同生产、经营收益”的分割比例时,直接抚养未成年子女一方可能因承担更多养育责任而被适当倾斜。这一制度设计超越了传统财产法的个体本位思维,将儿童权益置于家庭关系的核心地位。从儿童权利理论出发,未成年子女最大利益原则要求一切涉及未成年子女的行动均应以未成年子女最优福祉为首要考虑。财产分割不仅关乎经济利益分配,更直接影响未成年子女的生存情况与未来发展。例如,同居期间共同购置的房产若完全按出资比例分割,可能导致直接抚养方被迫迁居,破坏未成年子女的生活稳定性。《解释(二)》第四条中将“有无共同子女”作为调整分割比例的依据,本质上是通过财产权配置实现未成年子女生存权、发展权的保障。以某司法判例为例,法院在分割房产时,优先保障直接抚养未成年子女一方对房屋的居住使用权,直至未成年子女成年。这种裁判方式不仅最大限度地保护了未成年子女的利益,维护了未成年子女的生活稳定性,更通过财产权益的让渡实现了代际公平,向社会传递了一种正向的价值导向。

非婚同居关系中的财产分割问题,既是私法自治的体现,也是社会公平的试金石。《解释(二)》第四条通过规则与裁量相结合的方式,在尊重当事人意思自治的同时,为妇女儿童权益保护提供了制度保障。

作者单位:西北政法大学民商法学院

非婚同居析产纠纷中的妇女儿童权益保护

李智