

## 《离婚案件按揭房屋分割疑难问题探析》

赵小平 徐捷

**【摘要】** 本文在现行法律法规框架下，立足审判实践，对离婚案件中涉及按揭房屋处理的若干疑难问题进行探析。离婚案件中对按揭房屋进行实体处理并无法律障碍，但需要注意区分离婚时是否取得房屋产权证的不同处理方式；诉争按揭房屋的定性，应以婚后所得共同制为基础，以首付款的定性作为解决按揭房屋权属关键；按揭房屋的具体分割上，根据不同情形确定不同的补偿方式；离婚案件中变更按揭房屋产权人无须征得银行同意。

**【关键词】** 离婚案件 按揭房屋 分割

近年来，随着我国住房制度的改革和房地产业的发展，按揭贷款的购房方式被人们普遍接受，法院审理离婚纠纷案件时，也越来越多地涉及到对按揭房屋的处理。按揭作为一项舶来制度，尽管目前在我国内地法律中尚未使用过这一概念，对其法律定位也存在一些争议，但在实践中，房屋按揭已得到广泛运用，其关于购房人以所购房屋为抵押向银行贷款购房的内容实质也得到普遍认同。在离婚案件中，由于按揭房屋往往是普通家庭中价值最高也最为重要的一项财产，容易成为夫妻双方的争议焦点。而按揭房屋所具有的特殊性，对其认定和处理，在理论上和实务中都存在较大分歧，且立法对于离婚时按揭房屋的分割甚至对按揭制度本身的规范目前也尚是空白，又使之成为离婚案件中的审理难点。本文试图在现行法律法规框架下，立足审判实践，对审理离婚案件中涉及按揭房屋的若干疑难问题进行逐一探析，以期寻求一种既符合法理也符合实际的公正处理之法。

### 一、关于离婚时能否对按揭房屋进行实体处理问题

#### （一）离婚时不对按揭房屋进行实体处理的原因

审判实践中，有的法院在审理离婚纠纷案件中，对夫妻共同财产中按揭房的所有权归属不作实体判决，而是根据双方的具体情况判决房屋由其中一方继续使用，理由是按揭房是抵押贷款购买，房屋存在他项权即抵押权，所有权不完整，故根据最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》（以下简称《婚姻法解释二》）第二十一条“离婚时双方对尚未取得所有权或者尚未完全取得所有权的房屋有争议而协商不成的，人民法院不宜判决房屋所有权的归属，应当根据实际情况判决由当事人使用。当事人就前款规定的房屋取得完全所有权后，有争议的，可另行向人民法院提起诉讼。”的规定，只有待还清银行全部借款后才能对房屋进行实质处理。<sup>[1]</sup>

## （二）离婚时对按揭房屋进行实体处理并无法律障碍

本文认为，上述做法是对司法解释的错误理解和适用，有失公允也不切实际。在房屋买卖合同法律关系中，按揭房屋和其他房屋一样，都是购房人以支付全部购房款为对价取得房屋所有权，所不同的只是资金来源，按揭房的购房者是在自有资金不足的情况下通过银行贷款取得一部分购房款，但这涉及的是购房人与银行之间的借款合同关系，并不影响购房人通过购买取得物权，购房人所欠银行借款属于债权范畴，在房屋上设定抵押权只是为确保债权的实现，对购房人所有的房屋所有权并无妨碍。因此，按揭房屋并不属于《婚姻法解释二》第二十一条中“尚未取得完全所有权”的情形，法院在审理离婚案件中，应当对作为夫妻共同财产的按揭房屋依法分割。况且，如果离婚时不对按揭房予以处理而要等到银行借款全部清偿之后，那么就意味着离婚时没有取得房屋使用权的夫妻一方，在离婚后可能长达几十年的时间内都无法对其份额内的共有财产享有任何权利，对其明显不公，财产权属长期处于不明确的状态，也不利于权利的保护和社会的稳定。

## （三）注意区分离婚时是否取得房屋产权证的不同处理方式

在司法实务中，如果说对已经取得房屋产权证的按揭房屋在离婚时仅处理使用权而不处理所有权只是个别现象，争议不大，那么在关于尚未取得房屋产权证的按揭房屋是否只能处理使用权的问题上则可能存在较大的分歧。有观点认为，对于此类房屋，根据《婚姻法解释二》第二十一条，离婚时如协商好的可按双方的合意处理房屋权属，若协商不成的，法院可判决按揭房屋归一方使用，待房屋产权证发放下来后再作处理。<sup>[2]</sup>

本文认为，离婚纠纷中对于此类房屋的处理也应不仅限于房屋使用权。因为对于卖房人来说，按揭房屋的购房款实际已全部付清，尚未取得房屋所有权，是由于办理房屋产权证本身就有个过程和周期，有时还可能存在延缓办证的各种因素，但并不影响购房人与卖房人之间的买卖合同关系，并不能改变买房人通过签订买卖合同、支付购房款使卖房人转移房屋所有权的法律事实。最高人民法院民事审判第一庭在对《婚姻法解释二》第二十一条的理解和适用中阐述过这样一种意见，即对于房屋所有权法律关系比较清晰、只是尚需完善权属登记手续的，人民法院完全可以根据实际情况对该类房屋的所有权归属的分割、补偿等问题予以处理。<sup>[3]</sup>因此，对离婚时尚未取得房屋产权证的按揭房作出实质处理并不违反法律规定。况且，离婚时对该类房屋进行实质处理可以一次性解决当时能够解决的问题，避免当事人在取得房屋所有权证后另行起诉，提高司法效率，减少当事人诉累。

需要注意的是，尽管都是进行实体处理，但对于离婚时已经取得产权证和尚未取得产权证的按揭房屋的具体处理方式是有所区别的。前者较为简单，处理的是房屋所有权，裁判文书中直接表述的是“某某房屋归某某所有”；后者由于毕竟离婚时尚未取得房屋产权证，只能提交相关合同和付款凭据，故处理的只是合同权利，法院在裁决时要注意行文的规范严谨，裁判文书中不宜直接表述为“某某房屋归某某所有”，表述为“购买某某房屋的房屋买卖合同项下买受人合同权利归某某所有”更为妥当，不致产生对房屋

所有权人权益造成侵害的可能。

## 二、关于离婚时按揭房屋的性质认定问题

离婚案件处理按揭房屋时，所面临的首要难题就是对房屋的权属予以确定，即该类财产应属夫妻共同财产还是一方个人财产。因考虑夫妻约定财产制下的财产问题相对简单清楚，故本文对该问题的探讨仅限于法定财产制的背景之下。

### （一）以婚后所得共同所有为原则

我国实行的是法定婚后所得共同制，婚姻关系存续期间夫妻双方或一方所得的财产，除法律另有规定或夫妻另有约定，均为夫妻共同所有。依照婚姻法所确立的这一原则，自可推出婚前取得的房屋为一方个人财产、婚后取得的房屋为夫妻共同财产，在关于按揭房屋定性的问题上，似乎就可直接从中找到解决争议的答案。但问题的关键在于，购买按揭房屋有一个相对较长的过程，其中包括签订房屋买卖合同、支付购房首付款、交付房屋、取得房屋产权证等较多的事项和环节，究竟以何种事项作为认定房屋“取得”的标准，不可避免会产生分歧和争执。

### （二）以支付首付款作为房屋取得依据

在关于确认夫妻一方或双方取得房屋的标准问题上，主要存在两种分歧意见。

第一种意见是：应以房屋产权证颁发的时间为准，理由是按照民法物权原理和我国房屋管理政策，一般情况下房屋权属登记是房屋所有权取得的必经程序，只有办理了产权登记或过户手续才能真正取得房屋所有权。

<sup>[4]</sup>第二种意见是：应以支付房屋首付款而非以房屋产权证的取得作为依据。认为以产权证取得时间作为房屋所有权的取得时间，其理论基础源于物权法中关于不动产登记效力的规定，这种严格依照法律概念和法律文本遵循特定的法定理论推导出解决房产争议的答案，在逻辑上是无懈可击的，但其结论不符合社会认可的公平观念和立法本意，就有可能一方完全没有出

钱却能仅因为结婚登记成为房屋共有人的结果，这一结果不但为普通民众不认可，也违背了婚姻立法改革确立的婚前个人财产独立的本意，而以支付首付款作为所有权的根据才是结合婚姻法立法本意和公正处理婚姻房产争议的需要做一定的法律分析后推导出的答案。<sup>[5]</sup>

本文同意第二种意见，不仅是因为这样的结果更为公平、更符合情理，而且也是由于这样的认定更为缜密、更符合法理。

第一，从房屋所有权取得的方式看，在物权法理论上，所有权合法取得的方法有两种，一是原始取得，二是继受取得，<sup>[6]</sup>离婚案件中诉争的按揭房屋即是通过买卖这一继受方式取得的。购房人对房屋所有权的取得，卖房人对房屋所有权的转移，均是源于双方签订买卖合同、购房人向卖房人支付了购房款。卖房人签订房屋买卖合同的目的是取得价款，买房人支付价款的目的在于取得房屋所有权，这是不动产物权变动的基础关系，也是不动产物权变动的原因，而在物权法上，不动产物权变动的原因与结果是相区分的。<sup>[7]</sup>

第二，从房屋的价值交换和价值体现上来看，购房人以支付购房款的方式换取卖房人对房屋所有权转移，房屋所有权实质上是由购房人支付对价交换而来，从房款到房屋，从动产到不动产，只是财产的不同物化形态的一种转化，房屋的价值始于支付的购房款，购房款的价值也在房屋本身的价值中得以体现，是两种不同的物呈现出不同的价值表现形式。如一方用婚前个人积蓄在婚后购买有形财产，这只是原有财产价值存在形态发生了变化，其价值取得始于婚前，即所谓‘万变不离其宗’。<sup>[8]</sup>

第三，从房屋产权证的性质功能来看，不动产权属证书是登记机关颁发给权利人作为其享有权利的证明，但它并不具有代表不动产物权的功能。不动产权属证书不同于证券，证券不仅记载一定的权利，本身就代表一定的权利。曾有学者在对证书和证券的比较分析中指出，证书是记载一定的法律事实或法律行为的文书，其作用仅仅是证明这种法律事实或法律

行为曾经发生，至于这类证书的有无和存在与否并不能直接决定实体的法律关系存在与否，行使权利与持有证书无关，转移权利也无法通过交付证书进行。<sup>[9]</sup>因此，不动产权属证书的转移占有不能作为物权变动的生效要件，不动产权属证书以及效力较之更高的不动产登记簿都不具有绝对的证据力，这是由社会生活的复杂性决定的，其记载的物权状况可能与真实的权利状况不一致。例如一对夫妻买房时为享受教师的优惠政策，就以是退休教师的女方母亲名义买房，最后登记在岳母名下，也以其名义签订买卖合同并办理产权登记。离婚时，该房屋是婚姻关系存续期间取得的财产，属于夫妻共同财产，而岳母出来主张权利并以不动产登记簿作为证据，男方对登记簿记载的真实性主张异议并举出充分的反证，法院应当采纳男方的反证，推翻登记簿上的记载，认定该房屋为共同财产。<sup>[10]</sup>

在确认房屋所有权的问题上，如果说领取房屋产权证只是一种形式要件，那么，交付购房款应当是其中的实质要件。当然，本文并非持有支付购房款即等同取得房屋所有权的观点，只是认为，在解决离婚案件所涉按揭房屋的性质认定问题上，以支付房屋首付款而非领取房屋产权证作为房屋取得的依据，更加符合法理和情理。

### （三）以对所付首付款的定性作为解决按揭房屋权属的关键

因离婚案件中应以支付首付款作为房屋取得的依据，那么，在确定按揭房屋是属于夫妻共同财产还是一方个人财产时，关键就是对所缴纳的购房首付款是属于夫妻共同财产还是一方个人财产进行认定，即若支付的首付款属夫妻共同财产，则按揭房属夫妻共同财产，若支付的首付款属一方个人财产，则按揭房属一方个人财产，不受房屋产权证取得时间的影响。而对所付首付款的定性则较为明确简单。（1）对婚前支付的首付款的所有权归属认定，首先适用夫妻特有财产制原则，即婚前一方支付的首付款属于婚前个人财产；其次再依照除外情形来认定是否为双方共同所有，这也是对婚前财产的一般处理原则。（2）对婚后支付的首付款的所有权归

属认定，首先适用法定的婚后所得共同制原则，即婚后夫或妻一方或双方支付的首付款属于夫妻共同财产；其次再依照除外情形来认定是否为夫或妻一方所有，这也是对夫妻婚后所得财产的一般处理原则。

### 三、关于离婚时按揭房屋的具体分割方法

#### （一）按揭房被认定为夫妻共同财产的分割

对于被认定为夫妻共同财产的按揭房的处理，根据《中华人民共和国婚姻法》第三十九条规定，“离婚时，夫妻的共同财产由双方协议处理，协议不成时，由人民法院根据财产的具体情况，照顾子女和女方权益的原则判决”，判决房屋归一方所有，由分得房屋的一方给付另一方一定的房屋补偿款。对按揭房屋的价值及房屋补偿款的确定，审判实践中曾存在不同的计算方法：有的将已支付的首付款及已返还的银行借款的总和确定为离婚时按揭房的实际价值，判决由获得房屋的一方给付另一方相当于首付款与已返还借款之和一半的补偿。有的判决由获得房屋的一方给付另一方房屋现有价值减去尚欠银行借款的一半的补偿。

本文赞同后一种判决中关于按揭房的价值及补偿款的计算方法，当然，随着近年来房屋升值空间的不断加大，审判实践中一般也采用的是这种考虑了房屋增值性、更为公平合理的计算方法。这种计算方法的逻辑前提是：第一，离婚时分割的是被认定为夫妻共同财产的按揭房本身，而并非双方投入到该房屋的实际资金，购房人已向卖房人支付了全部购房款，该房屋的整体价值均为夫妻共同财产。一方获得房屋，应当给付另一方相当于房屋现有价值一半的补偿。第二，已支付购房全款的按揭房屋是夫妻共同财产，尚未清偿的银行借款是夫妻共同债务。鉴于该房屋已经作为贷款的抵押，故宜将贷款债务余额也判归取得房屋的一方承担，由对方给付其相当于尚欠贷款本金一半的补偿。<sup>[11]</sup>第三，既然获得房屋的一方在应给付另一方相当于房屋现有价值一半的补偿的同时，也应得到对方给付的相当于尚欠贷款本金一半的补偿，两相品叠，则判决获得房屋的一方给付另

一方房屋现有价值减去尚欠银行借款的一半的补偿，尚未还清的银行借款由获得房屋的一方支付。此外，关于按揭房现有价值的确定，应当首先征求双方意见，以双方协商一致的价值为准，如双方无法达成协议，再委托评估机构按市场价格对房屋作出评估。

## （二）按揭房被认定为一方个人财产的分割

### 1、个人房屋婚后增值的定性

一般情况下，离婚时一方个人财产当然归个人所有，不应存在分割问题，但由于被认定为一方个人财产的按揭房的房款构成中，不仅包括属于一方个人财产的首付款，还包括婚后向银行偿还的属于夫妻共同财产的贷款金额，故必然涉及到分割问题。除此之外更为复杂的是，由于按揭房的增值较为突出，在房屋被认定为一方个人财产的情况下，房屋从购买到离婚时的增值究竟是属于个人财产还是共同财产，的确存在着较大的争议，审判实践中也有各不相同的裁判。

第一种观点认为，由于房屋是一方的个人财产，房屋增值并非房屋的孳息，而是房屋本身市场价值变化所致，假如将这一部分财产认定为夫妻共同财产，势必得出婚前个人所有的房屋经过一段时间（排除添附等情形）而房屋中出现其他人的权利的结论，而这一结论与现有的立法显然是相悖的。<sup>[12]</sup>

第二种观点认为，因为《婚姻法解释二》已规定婚姻关系存续期间一方以个人财产投资取得的收益属于夫妻共同财产，那么一方用婚前个人财产支付首付款购买的房屋升值所产生的收益，认定为夫妻共同财产较为妥当。<sup>[13]</sup>

第三种观点认为，虽然在婚姻关系存续期间房屋的增值应当归该房屋的所有权人，但考虑到在婚姻关系存续期间，以夫妻共同财产偿还一方的婚前所负个人按揭贷款债务，另一方对该房屋的保值、增值有一定的贡献（免于因不能按期交纳按揭款而被按揭权人行使抵押权的风险），因此，



该房屋在婚姻关系存续期间的增值是双方共同努力的结果，应当由房屋所有权人就婚姻关系存续期间的房屋增值部分对另一方进行适当补偿。<sup>[14]</sup>本文同意第三种观点。第一种观点将一方个人房屋婚后增值部分绝对作为一方个人财产，忽略了个人房屋增值中有以共同财产支付房款的增值部份；第二种观点将一方个人房屋婚后增值部分绝对作为夫妻共同财产，是对司法解释的不当理解，虽然《婚姻法解释二》规定了婚姻关系存续期间一方以个人财产投资取得的收益属于夫妻共同财产，但主要基于其收益是通过夫妻双方共同劳动所得的考虑。<sup>[15]</sup>而房屋增值是由于市场房价波动而并非夫妻双方共同劳动所致。况且，将大多数用于居住使用的按揭房视为投资也与实际不符。第三种观点避免了前两种观点的绝对化，考虑到因房屋价值中有以夫妻共同财产支付房款的部份，另一方对一方个人房屋增值有所贡献而应得到补偿，较好地实现了利益平衡，是公平原则的具体适用。况且，因作为夫妻共同财产的一部分资金投入一方个人房屋中，必然对另一方在婚姻有关系存续期间的投资机会、投资规模造成一定限制和影响，离婚时使其得到适当的增值补偿，也符合“正义是给予每个人他应得的部分”<sup>[16]</sup>这一基本的法律理念。

## 2、房屋增值补偿金的确定

对于被认定为一方个人财产的按揭房，处理时除判决拥有房屋的一方按照婚姻关系存续期间所付按揭款一半的金额给付另一方之外，还应判决给付一定的房屋增值补偿款，而对增值补偿款的具体金额，是否就完全是法官自由裁量适当确定，能否找到一个相对公平合理的参考标准予以确定？

本文认为，在审判实践中，可以通过确定房屋增值率（即房屋现价/房屋购买价）来计算夫妻共同偿还贷款部份的增值额，再以此确定增值补偿款的具体金额，其计算公式为：增值补偿款=以夫妻共同财产偿还银行按揭款的数额×房产增值率×50%。当然，在关于由拥有房屋一方给付另一

方房屋增值补偿款的具体金额上，并没有绝对正确的计算方法，也没有绝对精确的数据，公平和合理都是相对的，所计算出来的房屋增值率及共有部份增值额都只是确定增值补偿款的一个参考，至于是按照共有部份增值额的50%或其他比例来确定补偿金额，可根据案件具体情况酌情确定。故对被认定为一方个人财产的按揭房进行处理时，应判决拥有房屋一方给付另一方双方共同支付按揭贷款的一半和适当的房屋增值补偿款，尚未还清的银行贷款系一方个人债务由其负责返还。

#### 四、关于离婚案件中变更按揭房屋产权人是否须征得银行同意的问题

对于离婚案件中借款合同以一方名义签订、产权登记其名下的按揭房屋，其处理结果大多是房屋归产权登记一方所有，尚未返还的银行借款由该方偿还。但由于该按揭房屋属于夫妻共同财产，在审判实践中，根据案件的具体情况，按照离婚时财产分割处理原则，也有可能调解或判决按揭房屋归另一方所有，并由其负责清偿尚未返还的银行借款。这是否涉及到擅自变更还贷人而对银行利益造成损害的问题呢？有观点认为，从法学理论上说，变更还贷人的行为属于债的转移中债务承担的范畴，须经债权人同意，因为新债务人的信誉、履约能力及财产状况如何，对债权安全以及给付利益的最终实现有至关重要的影响，故如果没有银行的同意，不应变更按揭贷款的还款人。<sup>[17]</sup>有的法院建议，为保障银行的利益，凡涉及对未还完贷款的属于夫妻共同所有的按揭房屋的处理时，法院应当通知银行以有独立请求权第三人的身份参加离婚诉讼，银行同意变更债务人的，可判决房屋归另一方所有，银行不同意的，则只能判决房屋归还贷人所有。<sup>[18]</sup>本文认为，上述观点和做法值得商榷。

第一，在离婚裁判文书中对名义还贷人的变更并不等同于对借款合同债务人的变更。离婚时对于作为夫妻共同财产的按揭房屋进行处理，与处理其他形式的共同财产相同，所要解决的是房屋所有权的归属，只不过与普通财产所不同的是，按揭房屋的购房款中包括银行贷款，在将房屋作为

夫妻共同财产进行分割时，也应将尚未清偿的银行借款作为夫妻共同债务一并处理，因贷款是以房屋作抵押，由取得房屋所有权的一方继续偿还尚欠银行借款，也符合权利义务对等的公平原则。故当根据双方协商意见或依照离婚财产分割原则裁决按揭房屋归非借款合同签订方所有时，即在离婚裁判文书中确定由其清偿尚未返还的银行借款。离婚裁判文书中的这种变更，只是对借款合同的名义还贷人的变更，在借款合同中，实际的还贷人是夫妻双方，对名义还贷人的变更不等同于对借款合同债务人的变更，也并未因此产生所谓的新债务人。因为既然按揭贷款购买的房屋是夫妻共同财产，那么由此产生银行贷款也是夫妻共同债务，虽然借款合同是以夫妻一方名义签订，对银行而言，夫妻双方都是共同债务人，在同为债务人的两人之间，不涉及债务转移的问题。

第三，银行利益并未受到实际影响。一方面，虽然离婚裁判文书中确定由夫妻其中一方负责清偿尚未返还的银行借款，但这种离婚时对夫妻之间债权债务的内部分配，仅对夫妻双方具有约束力，不能对外对抗作为债权人的银行。因尚未返还的银行借款系夫妻共同债务，夫妻双方应承担连带清偿责任，不管裁判文书确定的是由夫妻哪一方承担返还银行借款的债务，都不能改变双方对外承担连带清偿责任的原则，也不影响银行向其中任何一方追究还款责任。另一方面，对发放贷款的银行来说，其信贷利益的保障，并不主要限于对贷款人资信和还贷能力的审查，而关键在于银行对按揭房屋所享有的抵押权。购房人以所购房屋作为向银行偿还贷款本息的抵押担保，当购房人不按约履行还贷义务时，银行有权依照法律规定就对抵押房屋折价或者拍卖的价款优先受偿。

第四，离婚案件处理按揭房屋须征求银行意见不具有可行性。有的法院关于银行以有独立请求权第三人身份参加离婚诉讼的程序设计仅仅是一种理想状态，在现实中不具有可行性。即使是银行信贷审批部的从业人员，在确认银行拥有作为第三人参加诉讼权利的同时，对其权利落实也表

现出并不积极的态度，“虽然银行可以作为第三人参加诉讼，但是随着离婚案件的增多和按揭贷款的普及，如果每个离婚案件银行都作为第三人诉讼，不仅会严重加大银行的交易成本，操作上也是不现实的”<sup>[19]</sup>此外，按照这一制度设计，如果在离婚诉讼中银行不同意变更名义上的还贷人，则房屋只能判归还贷人所有，这就涉及到离婚案件中的利益权衡问题，银行的利益是否应当导致离婚财产分割原则的改变，又能否对婚姻当事人的实体权益产生实质影响。对此，有观点认为，法院在离婚判决时不能仅仅以银行的信贷利益作为考虑的标准，将房屋判决给偿债能力较强的一方，应该考虑当事人对房屋的需要程度，依然坚持保护妇女利益或照顾抚养子女一方的原则进行判决。<sup>[20]</sup>本文基本同意这一观点，况且，在银行的利益并未因离婚裁判文书变更名义还贷人而受到实质影响的情况下，当事人的还贷能力不应是裁判按揭房屋归属的决定因素，法院也没有必要在审理涉及按揭房屋的离婚案件时主动征求银行意见。

综上所述，按揭房屋作为一种新类型财产，在离婚案件中对其进行处理时必然会面临普通财产所不曾遇到的难题及争议。虽然立法对于离婚时按揭房屋的处理目前尚是空白，但社会的发展与法律的滞后本就是一对永恒的矛盾，再成熟完善的法律法规也不可能为实践中出现的所有疑难问题提供现成的标准答案。在寻求对离婚案件中按揭房屋公正处理之法的过程中，应当注重从现有的法律法规中探寻对解决按揭房屋问题具有启发意义和借鉴价值的精神实质，结合按揭房屋自身的特殊性质，考虑婚姻家庭生活的现实状况，不强求财产分割的绝对精确，努力使离婚案件中有关按揭房屋的认定结论和处理结果既符合法理也符合情理。本文在此种尝试中所作的相关判断和建议，也仅为一家之言，不揣浅陋，抛砖引玉，以期对离婚按揭房屋处理问题的研究和实践有所裨益。

- 
- [1] 张颖、刘斌：《离婚时房屋所有权不完全该房屋能否分割》，载 2005 年 2 月 16 日中国法院网。
- [2] 李亚：《离婚案件中处理按揭房屋若干问题初探》，载《当代法官》2006 年第 5 期，第 38 页。
- [3] 参见黄松有主编，最高人民法院民事审判第一庭编著：《最高人民法院婚姻法司法解释（二）的理解和适用》，人民法院出版社 2004 年 1 月版，第 196 页。
- [4] 吴庆宝主编：《民事裁判标准规范》，人民法院出版社 2006 年 1 月出版，第 187 页。
- [5] 王庆、刘小云、谭必荣：《析离婚诉讼案件房产争议中三个疑难问题之公正处理》，载 2006 年 12 月 7 日中国法院网。
- [6] 王利明著：《物权法论》，中国政法大学出版社 2002 年 7 月版，第 270 页。
- [7] 参见孙宪忠著：《论物权法》，法律出版社 2001 年版，第 39 页。
- [8] 参见黄松有主编，最高人民法院民事审判第一庭编著：《最高人民法院婚姻法司法解释（二）的理解和适用》，人民法院出版社 2004 年 1 月版，第 110 页。
- [9] 谢怀栻：《票据法概论》，法律出版社 1990 年版，第 2 页。
- [10] 黄松有主编，最高人民法院物权法研究小组编著：《〈中华人民共和国物权法〉条文理解与适用》，人民法院出版社 2007 年 3 月版，第 95—97 页。
- [11] 余文玲：《试论离婚案件中按揭房屋的处理》，载《人民司法》2005 年第 4 期，第 25 页。
- [12] 张颖、何强强：《婚姻法解释（二）第二十条的理解与适用—析离婚时房产的价值构成》，载 2005 年 3 月 28 日中国法院网。
- [13] 杜万华、宋晓明主编：《基层人民法院法官培训教材（实务卷民商事审判篇）》，人民法院出版社 2005 年 9 月版，第 147 页。
- [14] 余文玲：《试论离婚案件中按揭房屋的处理》，载《人民司法》2005 年第 4 期，第 24 页。

[15] 参见黄松有主编，最高人民法院民事审判第一庭编著：《最高人民法院婚姻法司法解释（二）的理解和适用》，人民法院出版社 2004 年 1 月版，第 110 页。

[16] （罗马）查士丁尼著，张企泰译：《查士丁尼钦定法学阶梯》，商务印书局 1989 年版，第 5 页。

[17] 黄长卿：《刍议夫妻离婚时按揭房的归属和贷款承担》，载《中国房地产金融》2005 年第 8 期，第 36 页。

[18] 李亚：《离婚案件中处理按揭房屋若干问题初探》，载《当代法官》2006 年第 5 期，第 38—39 页。

[19] 黄长卿：《刍议夫妻离婚时按揭房的归属和贷款承担》，载《中国房地产金融》2005 年第 8 期，第 36 页。

[20] 周鸿燕：《新类型离婚财产纠纷探析—评〈婚姻法〉司法解释二》，载《华南师范大学学报（社会科学版）》2006 年第 1 期，第 35 页。