# **离婚案件中房屋折价计算说明**

选自《最高人民法院民法典司法解释（三）理解与适用》P168：

对于如何确定未取得不动产所有权一方所应得到的补偿数额，审判实践中有几种不同的计算方式。目前，多数法院采取的计算方式如下：

假设婚前贷款购房者所购房屋的单价是每平方米15000元，面积80平方米。首付款是36万元，按揭贷款84万元，贷款期限20年（240个月），则利息总计为603452.87元。还款总额1443452.87元。如果采用等额还款的方式，月均还款6014.39元。双方当事人婚后共同还贷3年（36个月）后诉讼离婚，离婚时房屋经评估，价值400万元。计算可知，购房者为购买该房屋总共支付1803452.87元（120万元+603452.87元）。其中，首付款在房价（房价款+利息）中所占比例为（36万元÷1803452.87元×100%）19.96%，夫妻共同还贷216518.04元（6014.39元×36），占房价款的12%（216518.04元÷1803452.87元×100%）。如果不考虑其他因素，则可以判决房屋归婚前购房者所有，由其对另一方补偿24万元（400万元×12%×1/2）。剩余贷款1226934.83元（1443452.87元－216518.04元），仍由原购房者继续偿还。由于目前各银行及互联网上均能够提供房贷的计算标准，因此上述计算方式不失为一种简便、实用的计算方法。

律师总结：

一、无个人出资时：

（共同还贷÷2/房屋总价（含利息）× 房屋现值

房屋总价（含利息）

二、如含有个人出资部分，则为：

（共同出资÷2+个人出资）/房屋总价（含利息）× 房屋现值