上海市徐汇区人民法院
民 事 判 决 书

（2023）沪0104民初19734号

原告：宫某，男，1954年12月出生，汉族，住山东省青岛市市南区。

原告：谢某，女，1961年2月出生，汉族，住山东省青岛市市南区。

两原告共同委托诉讼代理人：赵星海，北京盈科（上海）律师事务所律师。

两原告共同委托诉讼代理人：胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告：潘某，男，1983年11月出生，汉族，住上海市徐汇区××路××弄××号×××室。

委托诉讼代理人：古传帅，上海市华荣律师事务所律师。

委托诉讼代理人：葛凌，上海市华荣律师事务所律师。

被告：宫某甲，女，1984年9月出生，汉族，住上海市徐汇区。

原告宫某、谢某与被告潘某、宫某甲所有权确认纠纷一案，本院于2023年7月23日立案后，依法适用普通程序，由审

判员独任审判。本院于2023年9月14日公开开庭进行了审理。原告谢某及两原告共同委托诉讼代理人胡珺、赵星海，被告潘某及其委托诉讼代理人古传帅、葛凌，被告宫某甲到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

宫某、谢某向本院提出诉讼请求：1.确认两原告对上海市徐汇区××路××弄××号×××室房屋（以下简称涉案房屋）享有56.34%的产权份额；2.上址房屋产权归两被告所有，两被告限期内向两原告支付房屋现价56.34%的折价款。审理中，原告表示认可涉案房屋市场价格为290万元，两被告应支付折价款1,633,860元。

事实和理由：两原告系夫妻关系，两被告目前也为夫妻关系，宫某甲系两原告的女儿。两被告婚后于2015年购买了上海市徐汇区××路××弄××号×××室房屋，在2019年年底，双方又拟购入涉案房屋，买入总价为206万，首付为166万，剩余40万为银行贷款支付。由于两被告当初仅有几十万的存款，无力承担首付，便与原告协商，原告同意由自己部分出资与被告夫妻共同买房。最终，原告两人在2019年11月分多次用自己的账户、谢某母亲的账户以及现金给宫某甲购房款，共计出资120万元，这些钱款全部通过宫某甲的账户支付给了上家。由于两原告系外地户籍，在上海无购房资格，故也无法上产证，所以双方一致同意房产由两被告出面去完成交易，产证也登记在两被告名下，两原告的份额由两被告代持。2020年1月13日，两被

告向两原告出示了书面确认书，载明：涉案房屋权利人登记为潘某、宫某甲，其中120万元整由谢某、宫某出资，该房屋由以上四人共有。虽未写明两原告的份额，但根据《民法典》物权编的相关规定，两原告的出资占到整个房屋购房款和交易成本的56.34%，所以涉案房屋56.34%的产权份额应该为两原告所有。现两被告由于各种原因，感情恶化。2023年4月，潘某起诉要求离婚，其在离婚起诉书状上罔顾事实，提出分割的夫妻共同财产中包含了涉案房屋。但涉案房屋明明是原、被告四人共有的房产，并不仅是被告夫妻的夫妻共同财产，两原告认为两被告无权在离婚案件中分割。在两原告由于限购而无法要求通过确权后登记上产证，但两原告有权要求与被告对涉案房屋进行折价分割，由两被告向两原告支付两原告房屋份额的相应折价款。故请求判如诉请。

潘某辩称，不认可原告对涉案房屋享有共同共有的份额，也没有达成过协议，原告的出资系借款。此前离婚诉讼中基于宫某甲的口述，我才在起诉时称借款为120万元，并未看到流水。根据本案原告提供的流水，并未达到120万元。认可购房成本为购房价格206万元及其他交易成本7万元，涉案房屋目前市场价值认可为290万元。

宫某甲辩称，同意原告的诉讼请求，原告出资为120万元，且为共有人。

本院认定事实如下：

两原告系夫妻关系，育有被告宫某甲。两被告系夫妻关系，于2009年登记结婚。

2019年11月18日，两被告与案外人签订《上海市房地产买卖合同》，以175万元购入涉案房屋。同日，双方另签订补充协议，约定装修补偿款31万元，出售方到手价共计206万元。2020年1月，涉案房屋登记为两被告共同共有。

关于涉案房屋购房出资情况：2019年11月起，两原告向宫某甲共计转账93万元，并通过谢某之母李某账户转账17万元至宫某甲账户。李某账户于同月收到谢某账户转账的17万元。原告陈述，因操作失误，购房款错误转至李某账户，后再从同一账户转账给宫某甲，实际110万元均为原告出资，另有现金出资10万元，合计120万元。对此，被告仅认可110万元，称现金部分不知情。另，涉案房屋另有住房抵押贷款40万元，借款人为宫某甲。

2020年1月13日，两被告共同出具书面确认一份：今购入上海市徐汇区××路××弄××号×××室房屋一处，房屋总价为人民币206万元整，权利人登记为潘某、宫某甲，其中120万元整由谢某、宫某出资，该房屋由以上四人共有。潘某对该确认的内容及其本人签字均不认可，并向本院申请对其签名进行笔迹鉴定。

本院于2024年2月委托司法鉴定科学研究院对上述书面确认书中潘某的签名进行笔迹鉴定。2024年3月，司法鉴定科学

研究院出具鉴定意见书，鉴定意见为书面确认书中潘某的签名系其本人所写。对此，原告及宫某甲予以认可，潘某表示不认可鉴定结论。鉴于潘某并未提供反驳证据，本院对鉴定意见书、书面确认书予以认定。

另查明，潘某曾于2023年3月向本院起诉宫某甲要求离婚，在民事起诉状中并要求分割夫妻共同债务（双方因购房向宫某甲父母借款120万元）。后潘某撤回起诉。2024年4月，潘某再次起诉离婚，主张分割夫妻共同财产（含涉案房屋）及分割夫妻共同债务（双方因购房向宫某甲父母借款110万元）。

审理中，潘某提交银行流水，拟证明其在婚姻关系存续期间向宫某甲转账130万余元归还原告为购买涉案房屋提供的借款。对此，宫某甲认可夫妻间转账，但认为并未向原告归还。

本院认为，根据银行流水、书面确认书及2023年3月潘某起诉离婚时诉状上的自认，本院认定涉案房屋由原告、被告四人共有，两原告出资金额为120万元。现考虑房屋登记情况、各方出资情况、及原被告之间的亲属关系，本院酌定两原告对涉案房屋享有50%的产权份额，两被告对涉案房屋享有50%的产权份额，鉴于原告因政策原因限购且两被告之间多次发生离婚诉讼，原告主张对其份额进行析产、分割，由两被告共同支付折价款，具有法律依据，本院予以支持。鉴定被告提出涉案房屋市场价格为290万元，原告亦表示同意，在双方对涉案房屋达成一致市场价格的情形下，两被告应向原告支付折价款145万元，

支付折价款后，涉案房屋由两被告共同共有。两被告尚仍处于婚姻关系存续期间，两被告之间对涉案房屋尚不具备分割条件，本案中本院不予处理。依照《中华人民共和国民法典》第三百零三条、第三百零四条的规定，判决如下：

一、上海市徐汇区××路××弄××号×××室房屋由宫某、谢某享有50%的产权份额，由潘某、宫某甲享有50%的产权份额；

二、潘某、宫某甲于本判决生效之日起十日内向宫某、谢某支付上址房屋50%的产权份额对应的折价款1,450,000元，上海市徐汇区××路××弄××号×××室房屋归潘某、宫某甲共同共有。

案件受理费30,000元，由宫某、谢某负担15,000元、由潘某、宫某甲负担15,000元；鉴定费19,100元，由潘某负担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

审　判　员　　黄晨辰

二〇二四年五月十四日

书　记　员　　乔丽娜

附：相关的法律条文

一、《中华人民共和国民法典》

第三百零三条共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但是共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割造成其他共有人损害的，应当给予赔偿。

第三百零四条共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。