

当房价上涨家庭信任何去何从？

## 借名买房毁了人们的亲情

为了规避限购政策，有人将数百万钱款转账给至亲代为购房，谁成想，却惹来一堆官司；有人获得买限价房的资格，与母亲、弟弟共同出资购房，房产升值400万后，借名买房协议被判无效。借名买房双方大多是亲属或关系要好的朋友，然而当房价上涨或出现家庭变故时，这种信任又显得十分脆弱。

本版图片来自网络



## 【案例一】姐弟合伙买房一人离世起纠纷

陈女士的丈夫因突发心脏病去世。在整理丈夫遗物时，陈女士偶然发现，丈夫生前曾多次给他的亲姐姐秦女士汇款，180万、230万、10万、20万……几笔大额转账总共超过400万元。陈女士心生疑虑，接着又查了丈夫的微信聊天记录，这才得知，丈夫2013年曾委托在北京打拼的姐姐买房。

丈夫委托姐姐买房为何瞒着自己？陈女士已经无从得知。但丈夫去世后，大姐姐却从未说出受托买房之事，这让陈女士越想越来气：“要是没有看到银行转账记录和聊天记录，她岂不是要将房子据为己有？”

陈女士找大姐姐挑明，到底是还钱还是给房？秦女士解释说，因为弟弟没有在京购房资格，为了儿子长大成年后来京发展有个安身之处，便让她帮忙买了一套房子。按照弟弟的要求，等侄子25岁时，她会房子交还给侄子。大姐姐既不想还钱，也不肯即刻还房，陈女士只好打官司解决。

对于这套房子的门牌号、面积等情况，陈女士一概不知，加上她与儿子不在北京生活，并不需要这套房子，两人也没有购房资格。权衡利弊之后，陈女士放弃了要房的打

算，向北京市西城区人民法院提起诉讼，只要求大姐姐退还购房款400余万元。

【风险提示】  
出名人反悔不认账时有发生

此案的承办人北京市西城法院民三庭陆俊芳法官表示，出名人反悔不认账的事时有发生。借名买房事实能否被确认是借名人要面临的第一关。由于借名买房双方多为亲属、朋友关系，口头约定比较常见，出现纠纷双方常常陷入口说无凭的被动局面。法院审理此类纠纷首先看当事人之间有无书面协议。如果没有书面协议，就要看当事人能否提供其他证据证明双方之间确实存在关于借名买房的口头或其他形式的约定。陈女士的丈夫委托姐姐买房的过程和出资情况都清楚地记录在两人的微信聊天记录、转账流水明细、电话录音中。

证明了借名买房的事实，就要要回房子吗？

法官介绍，多数情况下，借名买房是为了规避有关房屋限购政策。陈女士没有北京购房资格，即便想追回丈夫委托购买的房子也不可能获得支持。只能要求退还购房款，最终也得到了法院的支持。

## 【案例二】母子凑钱买限价房分账不平终反目

在另一起借名买房典型案例中，纠纷双方是亲得不能再亲的母子、兄弟。

刘先生一家几年前获得了购买北京限价商品房的资格。面对80多万元的购房款，刘先生很是纠结，一下子拿出这么多钱实在有些吃力，可这个便宜买房的机会又怎能放弃？

全家人经过商量后决定共同出资购房。

刘先生的母亲和弟弟各出一半房款，借刘先生一家的资格购买限价房，等房子具备上市交易条件后，再变更登记为三人共有。

三人为此还专门签订了一份共同出资购房协议，以保障各方利益。过户前的溢价收益归出钱的刘先生的母亲和弟弟所有。如果日后刘先生违约不配合过户，除了要退还全部房屋购置费用，还要支付房屋升值的差价以及相应利息。

等到这套限价房终于满足上市交易条件了，刘先生夫妇却没有按照当初订立的协议办理过户手续。

无奈之下，母亲和弟弟一纸诉状将刘先生一家告上了法院，要求他们退还购房款、税费、装修款等共计90余万元，并支付400万元房屋升值损失。

【风险提示】  
如果损害公共利益则无法过户

如果借名人不具备购买经济适用房、限价房等保障性住房的资格，通过借名的形式来规避政策，这类合同破坏了公平和诚信，损害了社会公共利益和社会秩序，会因违反公序良俗而无效。借名人如果要求将房屋过户到自己名下，法院不会支持。

在刘先生母子借名买限价房一案中，虽然根据协议和出资情况等确认了三人存在借名买房关系，但法院认定，限价商品住房属于国家政策性保障住房，借名买房损害了社会公共利益，双方签订的借名约定无效。

80多万元买的限价房，如今市场价已经涨到480万元，借名买房协议被判无效，那么升值损失怎么算呢？

根据法律规定，借名买房合同被判无效后，借名人可以要求返还购房出资、装修费用等，还可以主张赔偿损失。鉴于母子三人对于无效协议的订立都有过错，法院综合考虑双方的过错情况等，判决刘先生向母亲和弟弟支付房屋增值损失260万元。

借名买房风险重重  
别存侥幸心理

法官还着重提醒大家，除了上述风险，如果出名人存在法律纠纷或生效裁判确定的债务，登记在其名下的房屋就有被查封或执行的风险。借名人即使以实际权利人的身份提出异议，诉讼风险也比较大。另外，如果出名

人擅自将房产出售或抵押，借名人是无权向正常购买房产的善意第三人要求返还房屋或排除抵押权的。

在一起借名买房纠纷中，当事人因为没有购房资格，于是便借用他人之名购买了一栋别墅。哪成想，对方擅自将别墅拿去抵押借款。借名人提起诉讼后，法院判令出名人退还借名人购房款，并赔偿装修费等部分损失。但是，由于出名人的债务太多，名下又只有这一

套别墅可供执行，拍卖了也不够分。最终，借名人也没能全部追回损失。

借名买房不仅出资人面临着风险，出名人也会承担一定的风险。一旦名下登记有不动产，今后在申请保障性住房时资格肯定会受限。即使是购买了普通商品房，在首付金额及贷款政策方面也会受到一定影响。

法官希望公众能真正了解借名

买房的风险和后果，不要抱有侥幸心理。尤其是保障性住房，借名买房通常会被认定无效。即使借名人与出名人之间没有纠纷，但其他因此而丧失购房资格的人也有权对资格提出质疑。即便不涉及限购资格问题，将自己出资购买的不动产登记在他人名下的隐患太大，希望公众从保障财产安全，维护自身利益的角度谨慎而行，以免得不偿失。

来源：北京晚报