

父母为子女婚后购置房屋，是借贷还是赠与？

生活中，因子女经济能力有限，不能独自承担高昂的房价，父母在子女结婚后为子女出资购房的情况十分常见。那么父母的出资是借贷还是赠与，其性质如何认定？今天北京市通州区人民法院法官助理刘紫微为大家探讨《民法典》父母为子女婚后购置房屋出资款涉及借贷、赠与的相关问题。

【典型案例】 父母为已婚子女付房款算赠还是借

小王、小宋两口子婚后打算购买房屋，房屋首付款52.5万元。为此，老王夫妇共计转给小王夫妇57万元以支持小夫妻买房。小王夫妇购房后不久便将老王夫妇抵押贷款的30万元还清。

对于剩余的27万元需不需要还，本来和美的一家人伴随着小王夫妇婚姻的破裂而产生争议。

对此，老王夫妇认为，小宋曾向老王发短信称“给我个银行卡号，27万元这几天给你。”说明小

王夫妇是认可27万元是借款的。故小王夫妇应当归还其27万元，即小王和小宋各自偿还13.5万元。

小宋则认为发上述短信是为了避免纠纷扩大化，根据传统习惯，老王夫妇的转账系赠与，故不应当偿还。

小王认可老王夫妇的诉求，认为和小宋离婚时虽房屋归小王所有，但小宋收到了折价款，所以对于该房屋的借款，小王和小宋应当各自偿还一半。

【法院审理】 支持父母的部分诉讼请求

北京市通州法院审理认为，父母为子女购房，若出资时未明确，父母一方应举证证明民间借贷存在的合理性和客观性，比如父母的经济情况、子女购房时的经济情况、关于购房相关事宜的合意等。子女及其配偶若主张该购房款并非借款而是赠与时，也需证明赠与的合理性和客观性。老王夫妇举证证明小宋微信承诺还款27万元，该金额系其转账给小王夫妇的款项扣除小王夫妇帮助老王夫妇偿还的贷款30万元后所得金额。小宋虽认为老王夫妇是赠与，但没有相关证据证明。老王夫妇通过短信证据证明双方存在借贷合意且履行了交付义务。所以认定双方存在借贷关系。

关于借款金额，老王夫妇庭审中称：“给小王夫妇转账是为了帮助小两口支付首付款，多转账的部分是怕不够用”。本案中，双方均

知晓房屋首付款52.5万元，老王夫妇转账了57万元。老王夫妇在出借的过程中明确知晓首付款数额，借款金额应当以小王夫妇所需首付款差额为限，即52.5万元，扣除小王夫妇已偿还的30万元，故本案的借款金额应为22.5万元。

对超出部分的4.5万元，老王夫妇未举证证明与小王夫妇达成了借款的合意，应当认定为老王夫妇系基于对家庭成员扶助的意思表示给付了该部分款项。虽然小宋承诺还款的金额中包含了此4.5万元，该短信内容系小宋的单方意思表示，不能直接产生将帮扶款项的性质转变为借款性质的效果。

通州法院经审理后认为双方构成借贷关系，小王夫妇应当返还老王夫妇借款22.5万元，即小王和小宋各自返还老王夫妇11.25万元，驳回了老王夫妇的其他诉讼请求。

【法官说法】 《民法典》里有相关条款

一、老王夫妇在小王婚后出资支付购房首付款，该款项性质如何认定？

在《民法典》颁布后，对于该类案件的处理逐步明晰，即着重关注“出资款”性质，核心宗旨是要按照当事人（出资人）的出资意思表示，在意思表示不明时，再依据法律规定明确购房出资款的性质是借贷还是赠与。

1. 约定优先

根据《关于适用民法典婚姻家庭编的解释（一）》第29条第2款规定：“当事人结婚后，父母为双方购置房屋出资的，依照约定处理，没有约定或者约定不明确的，按照《民法典》第一千零六十二条第一款第四项规定的原则处理”。即当事人结婚后，父母为双方购置房屋出资的，对于款项性质有约定依照约定处理；没有约定或约定不明确的，除父母在出资时明示为对



图片来自网络

子女一方的赠与，应认定为是对子女夫妻双方的赠与。

2. 对于没有约定或约定不明的，若父母一方主张款项性质为借款，一般由父母一方承担举证责任。

若父母一方主张款项性质为借款，一般由父母一方承担举证责任。因为从我国的国情出发，父母爱子心切，在子女刚工作缺乏经济能力时，父母往往出资是为了改善子女的居住条件，并非是为了要回该笔出资，这也符合一般人的日常生活经验感知。

本案中，老王夫妇举证证明小宋微信承诺还款，该金额系其转账给小王夫妇的款项扣除小王夫妇为老王夫妇偿还的贷款所得金额，小王夫妇没有证据证明本案系赠与，根据法律规定及双方证据，认定双方存在借贷关系。

二、什么情况下可以认定老王夫妇对小王夫妇的购房出资系赠与？

民间借贷的成立与生效应当具备两个条件：一是借贷的双方达成借贷的合意，二是借款已由出借人向借款人完成款项支付。借贷合意是双方当事人对借款这一事实的共同认可。如果有子女夫妻二人共同出具的借条，一般认定为借贷。如果仅有与父母有利害关系的一方单方出具的借条，若另一方不认可，会综合考虑确定款项的性质。如果本案中，老王夫妇并没有证据证明小宋承诺还款，双方之间也并没有借条等可以证明双方存在借贷合意的证据，那么该款项性质可能会被认定为赠与。

三、若父母对已婚子女的出

资被认定为赠与，视为对夫妻一方还是对双方的赠与？

《民法典》第1062第1款第4项规定、第1063条第3项的规定，即夫妻在婚姻关系存续期间，除遗嘱或者赠与合同确定只归一方的财产外，继承或受赠的财产为夫妻的共同财产。

若赠与行为并未明确赠与一方，则采用登记主义和时间主义，即父母为已婚子女出资购买房屋，若登记在父母名下，事后转移登记在子女名下的，视为父母对子女个人的赠与，若事后转移登记在子女及其配偶名下，视为对双方的赠与。若父母出资购买房屋，子女以自己名义签订购房合同的，以出资和合同签订时间为子女婚前还是婚后来推定系对一方还是双方的赠与。具体而言，若子女签订的购房合同时间为子女领取结婚证前的时间，则认定为父母对子女个人的赠与。若子女签订的购房时间为子女领取结婚证后且以子女个人名义或子女夫妻双方名义签订购房合同，则可以推定系父母对已婚子女双方的赠与。

四、父母为已婚子女购房出资怎么做可以尽量避免纠纷？

司法实践中，父母出资款项性质产生争议往往是由于父母对子女购房的出资一般无明确的约定。在双方发生争议的时候，给当事人的主张举证带来困难。因此，建议大家，在父母出资为子女购房时，要明确出资款性质并保留好相关证据。比如出具借条、微信聊天记录、通话录音或者公证等。

来源：北京青年报