

用家人的名义购房或将房子过户到家人名下,你想过风险吗

# 孙子“独吞”拆迁款,祖孙俩对簿公堂

## ● 本期主题:房产纠纷

买房或贷款受阻,用家人的名义购房,会有风险吗?把房子登记在自己养老送终的孩子名下,房子拆迁了怎么办?一家人一同买房,算家庭共有还是个人所有?房产由于价值大,往往成为家人间争议和矛盾的导火索。律师提醒,不管是借名买房还是遗赠扶养都需要签下纸质文件,列明相关情况。

■ 记者 魏灿 通讯员 梅耀 朱萍



### 案例 1

#### 老人以养女名义买房 感情破裂后想收回

老两口行动不便,买了一套电梯房安度晚年,因为年纪大不能贷款,用了养女的名字登记。数年过去了,他们资助孩子买房、买车,孩子却难回来看他们一眼,甚至称房子是自己的。老两口无奈,只得把养女告上了法院。近日,永州市零陵区人民法院审理了该案。法院一审判决确认该房子为老两口所有,养女刘女士应在一个月内配合过户。

永州刘先生夫妇年过七旬,十年前,因为行动不便,两口子买下一套电梯房,总价23.5万元,其中贷款16万元。由于两位老人年事已高,贷款很难批下来,一家人一商量,用了养女刘女士的名义购买了这套房子。首付以及按揭贷款全部由老人支付。2014年3月,所有贷款均已还清。

在此期间,一家三口共同签了一份说明,说明中明确表示,这套房由两位老人以刘女士名义购买,所有权归两位老人。刘女士也在这份说明上签字。

2015年,老两口请了保姆在家,养女与老两口渐渐疏远,关系大不如前,甚至基本无来往。老两口觉得养女照顾不力,向法院起诉请求确认这房子归两位老人所有。

庭审中,刘女士辩称,房屋所有权应以登记为准,房屋已登记在她名下,已赠予给她,发生了法律效力,不具有可撤销性。“买房时我出了钱,装修的时候也出了力,就算这套房不是我的,也应该属于家庭共有,何况已经赠予给我了。”刘女士说,“现在他们两位老人住在这套房子里,我对此没意见,我也一直照顾他们,房子没必要重新过户。”

零陵区人民法院审理后认为:借名买房,即借用他人名义购买房屋。在本案中,二原告因年事已高,如以自己的名义贷款则额度低、年限短,于是借用女儿(被告)的名义买房,申请商业按揭贷款,商品房买卖合同签订后,二原告支付了购房首付款,此后又逐年还清了按揭贷款,完全符合借名买房的法律特征。二原告属于借名买房人和实际出资人,被告属于名义买房人。因所购的房屋属于普通的商品房,没有身份和资格的特殊要求,也未用于逃避税费、债务或隐匿财产,更没有损害社会公共利益,因此该借名买房行为应有效。因原、被告之间未签订书面的赠与合同或协议,二原告也未作赠与的明确意思表示,赠与不能推定,没有明确的赠与意思表示不能视为赠与,借名买房还清按揭贷款后,未立即要求过户,并不等同于就赠与了。法院据此做出上述判决。

### 案例 2

#### 老太将房子过户给孙子 孙子一家“独吞”拆迁款

买了房子想养老,把房子登记在未成年的孙子名下了,没想到遇上拆迁,孙子一家独吞了拆迁款,老人住处成了问题,状告孙子。近日,岳阳市岳阳楼区人民法院公开开庭审理这样一起附义务赠与合同纠纷案件,判决被告徐某在诉争房屋征收补偿款中向魏老太支付13万元。

魏老太年过七旬,她有四个子女。2010年,魏老太以5.6万元的价格买下了岳阳楼区一处房屋,装修后住了进去。2013年5月,她在办理房屋过户手续时,跟子女们商量后,决定将该房屋直接过户到还没成年的孙子徐某名下,为此徐某的父母出资2万元,分配给魏老太其他子女,并商量好魏老太生前可以一直住在该房子里。

没想到,几年后,该房屋列为棚户区改造范围,政府决定征收该房屋,徐某的父母与当地征收安置局签订了房屋征收补偿协议,货币补偿总金额为36.7万元。

房子被征收,不仅没拿到拆迁款,老人家都没地方住了。为此,她不得不起诉孙子。

法院一审认为,魏老太将出资购买的房屋直接过户至徐某名下的行为是赠与,该赠与行为是魏老太真实意思表示,合法有效,且物权已经进行了登记,赠与行为已经完成。但是该赠与附有一定条件,就是魏老太在有生之年必须将该房屋作为固定住所,该附加条件双方均予以认可,亦合法有效。附义务赠与,是指赠与可以附义务,受赠人应当按照约定履行义务的赠与行为。而目前因政府需要征收,而必然导致魏老太丧失这一固定住所。魏老太赠与时的附加条件实际就是对该赠与房屋的物权进行了部分限制,也就是被告目前尚不能获得完整的物权,现房屋征收已经进行了全额的货币补偿,该补偿款中被告应分出部分用于保障原告有生之年的居住场所。遂根据其事实、情节等依据相关法律条款作出如上判决。

### 案例 3

#### 婚内购房登记在女方名下 离婚后男方想分配房产

两口子婚后买房,登记在妻子名下,没想到几年后分道扬镳,双方签下的离婚协议上,写明了“无共同财产”。离婚半年后,男方又向法院起诉,称前妻隐瞒财产,要求重新分配这套房子,能行吗?近日,郴州汝城县人民法院审结了一起离婚后财产纠纷案件,法院依法判决驳回男方的诉讼请求。

朱先生与何女士在2013年登记结婚,婚后,两口子恩爱,不久,两人以何女士的名义购买了某小区

商品房一套。没想到好景不长,2016年9月,两口子因感情不和协议离婚,离婚协议中在夫妻共同财产一项写明“无夫妻共同财产”。

没想到,离婚后半年多,朱先生以未对夫妻共同财产进行处理为由,把何女士起诉至法院,请求法院依法判决分割夫妻共同财产即何某名下的商品房。

法院审理后认为:被告何某名下的商品房系原、被告共同购买,办理房屋贷款和其他相关手续时原告均

在场,原告对该房产是明知的,不属于一方隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产的情形;且该离婚协议是由第三方打印并经原、被告签字确认的,没有证据存在表明欺诈、胁迫等情形,因此,该协议对双方具有法律约束力。离婚协议明确约定男、女双方无共同财产,应视为双方对夫妻共同财产的处理,应按离婚时各自占有的状态维持,现原告单方请求进行变更,没有法律依据,遂法院作出如上判决。

### 律师说法

#### 借名买房存在风险,遗赠扶养应签协议

湖南凯威律师事务所李容律师介绍,受到限购、税收、资金流动、躲债等多重因素影响,有些人在购买房屋时采用“借名购买”,被“借用”的名义往往是家人。同样,一些老人在买房时,考虑到自己百年后,继承的一方过户费用、手续麻烦等问题,往往直接登记子女或孙辈的名字,由这位后辈来养老。这种借名买房和口头的遗赠扶养都有很大的风险。

“借名购房的风险太大,可能房子被卖掉,真正的主人人都知道。并且政策、市场的不确定性,很容易造成‘钱房两空’的局面。”李容说,“在其他地方曾有经济适用房借名购买,法院判决借名无效的案例。”

遗赠扶养同样面临这样的风险,由于老人对子女的交代往往以口头为主,一旦子女翻脸不认人,老人很难安度晚年。

李容建议,如果不得不借名买房,一定要签署借名合同,明确约定房屋归属,写明借名买房,而不是借款。同时保存好各类付款凭证、购房发票等书面材料。如果老人借孩子的名买房,一定要签署遗赠扶养协议,该协议可以通过公证,最大力度保障老人权利。

<p><b>鼎极分类信息</b> 经办 13875895159 微信办理</p> <p>热线 0731-84464801</p> <p>60元/行(每行限13个6号字) 郑重提示:切勿盲目经济往来</p>		<p><b>遗失声明</b></p> <p>临湘市建设工程交易中心遗失中国人民银行征信中心核发的机构信用代码证,代码: B204306820000410D,声明作废。</p>	
<p><b>遗失声明</b></p> <p>长沙市芙蓉区亿诺烟酒商行遗失朝阳工商所 2006年7月20日核发的营业执照副本,注册号 430102600089802,声明作废。</p>		<p><b>遗失声明</b></p> <p>茶陵县平水仙人湾采砂有限责任公司遗失茶陵县工商行政管理局 2014年11月11日核发的营业执照副本,注册号为:430224000014529,声明作废。</p>	
<p><b>遗失声明</b></p> <p>◆黄宇轩(父亲:黄灿,母亲:孟仙丽)遗失出生医学证明,编号:0430309388,声明作废。</p>		<p><b>遗失声明</b></p> <p>◆魏伟遗失道路运输经营许可证,证号 430122005317,声明作废。</p>	
<p><b>解散(清算)公告</b></p> <p>湘西顺畅油品贸易公司股东于2017年9月12日决定解散公司,并成立清算组。为保护本公司债权人的合法权益,自本公告发布之日起45日内,债权人向清算组申报债权。清算组负责人:穆太清,电话:13907434998。</p>			
<p><b>◆张伊荷(母亲:尹霞英,父亲:张祥)遗失出生医学证明,编号:P430410184,声明作废。</b></p>			