

借同事名义买房,男子住了9年的房屋险被拍卖

今日女报/凤凰网记者 欧阳婷 实习生 陈婧雯

“没有买房资格”“贷款额度不够”……计划买房时,却发现自己不符合要求的人并不少见。有人会选择暂时搁置买房计划,等到自己满足购房要求时再去购买,但也有些人不愿意放弃买房的念头,选择通过和他人签订协议的方式,自己出资,借用他人的名义购买商品。但你知道吗,这样的行为风险极大,甚至可能“竹篮打水一场空”,不仅房子不属于你,花出去的钱可能也回不来了。

近日,怀化市新晃侗族自治县人民法院就调解了一起因借名买房而引起的纠纷。



法官提醒

非要借名买房就一定要签协议

“借名买房一类的案件多发于经济发达地区,杨聪的这个案子是新晃县的第一例。”张亚告诉今日女报/凤凰网记者,借名买房是指房屋的实际出资人借用他人名义购房,并以他人名义取得房屋权属登记证书的行为。在此类案件中,当事人或为规避限贷、限购,转移财产或者逃避债务等目的,而借用他人名义买房。

“借名买房存在着很大的风险。”张亚以自己办理的这起案件为例,他表示,如果通过诉讼的方式,由于周可已经去世,很多往来账目无法查清,部分事实无法认定,根据《中华人民共和国民法典》的相关规定,涉案商品房的归属为房屋产权证书上所登记的人,“杨聪很有可能‘人财两空’”。

张亚提醒,现实中还可能名义产权人反悔,实际出资人取得房屋产权受阻;出名人死亡,其继承人不知借名之事,不承认借名之实;房产被名义购房人转让或抵押,房产被法院强制执行等情况,造成出资人巨大损失。

如果一定要借名买房,必须合法、合规进行,并签订书面借名买房协议,保存好购房款票据等相关凭证,以免引起不必要的纠纷,造成“房财两空”。在本案中,杨聪和周可两人签下的协议书是杨聪和周可双方当事人意思自治的范畴,不涉及第三人的利益,不违反法律、行政法规的强制性规定和公序良俗,这份借名买房协议书是有效的。因此,该协议书成为了本案调解的关键证据。

专家建议

名义产权人也可能面临风险

“当事人无论出于何种原因,借名买房都是不可取的。”湖南省消保委副主任兼秘书长吴卫在接受记者采访时表示,借名买房尽管法律没有禁止,但隐藏着极大的风险和隐患,如果处理不好,将会给当事人各方造成极大的困扰。

吴卫进一步解释说,一方面,实际出资人(借名人)可能面临多方面的风险。另一方面,名义产权人也可能面临风险。目前,国内多个城市对买房实施限购政策,且政策存在经常变化的可能,如名义产权人后期自己打算买房,就可能因借名行为而丧失买房的资格。国内多家银行对购买第二套房产提高了首付比例、收取更高的贷款利率,名义产权人在后期自己买房时,可能需要支付更高的首付比例,给付更高的贷款利息。对于借名贷款买房的情况而言,实际出资人是实际还款人,名义产权人是名义还款人。如实际还款人逾期偿还贷款,就可能会对名义还款人造成信用损失。

吴卫提醒消费者在购买房产时,一定要慎重考虑可能存在的风险以及自身可承受风险的能力,不要为一时之便借用他人的名义买房,更不要因蝇头小利而出借自己的名义给他人买房,以规避不必要的损失和风险。

(为保护个人隐私,除张亚、吴卫外,其余均为化名)

为省贷款利息,他选择“借名买房”

“这个案例的前前后后,我都算不清到当事人家里去过多少次了。”12月6日,怀化市新晃侗族自治县人民法院民庭法官张亚向今日女报/凤凰网记者讲述一起因借名买房而引起的权利确认纠纷案件。

杨聪与周可曾同在一所乡镇中学教书,因为性格上十分合得来,又有着共同的兴趣爱好,两人关系十分好,以兄弟相称。

2010年年初,杨聪想要在新晃县城内购买一套商品房,但当时他已年逾五十,即将退休,无法使用住房公积金贷款买房。在一次和周可的聚会上,杨聪说起了此事,周可主动提出,让杨聪用他的名义买房。

2010年8月的一天,杨聪和周可两人找到了另外一个关系较好的同事,请他根据两人商量好的条约,拟写了一份借名买房协议书,并在这名同事的见证下,在协议书上签

下了自己的名字。这份协议书规定,杨聪用周可的住房公积金贷款购买位于新晃县城某小区的一套商品房,贷款日期从2010年9月1日起至2021年12月30日止,每月还款额由杨聪转至周可账户,再由周可偿还公积金贷款;该商品房的所有权、使用权和居住权归杨聪所有,周可及其家人对房子没有任何权利。另外,两人还约定,等到公积金贷款还完后就办理过户手续。

购房3年后,该套商品房交房,杨聪及家人搬进了新房子,开始了新的生活。之后,因为工作调动,周可到了另外一所学校任教,杨聪便将还款方式换成了银行转账。

2020年11月2日,杨聪提前还完贷款,于是向周可提议,要办理过户手续,变更房屋所有人,但当时,周可并没有直接答应,因为关系太好,杨聪也没有继续追问。

2022年初,周可意外去世,就在周可的母亲和女儿沉浸在悲痛之中时,突然收到了法院的通知,一银行起诉周可的继承人,要求偿还之前周可在该银行的贷款本金和利息。

原来,早在2021年3月,周可用争议房屋作为抵押,向银行贷款,办理了最高借款额度为20万元的信用卡,实际借款使用了153494元,“说是用于女儿留学的费用”。

经过法院判决,周可的上述借款本金及利息由周可的母亲和女儿在继承周可遗产范围内偿还。此后,该案进入执行程序,争议房屋面临被拍卖。

直到执行法官上门查看被执行房屋的情况,杨聪才知道自己住了9年的房子已经被周可抵押贷款。于是,杨聪向法院起诉,要求确认争议房屋归其所有。

法官多次调解,终于得到满意结果

新晃侗族自治县人民法院受理该案后,认为本案的借名人周可已经死亡,部分案件事实无法查清,且双方矛盾较大,又涉及另一执行案件,而周可的母亲已经83岁,没有经济来源,其女儿也还在求学,若简单根据法律来判决的话,容易造成案结事不了的情况。为此,负责该案的法官张亚决定通过调解的方式解决该问题。

“在调解的过程中,杨聪各种‘想不通’,而周可的母亲和女儿也不认可杨聪拿出的证据,不同意房屋过户。”张亚说,前三次分别和双方当事人走访见面时,均各执一词,情绪十分激动。

为了调解能够顺利进行,张亚通过双方代理人,对当事人进行了开解,缓和了双方的情绪;又带领团队,多次下乡前往周可母亲居住的地方,

进行释法劝服。最终杨聪和周可母亲终于面对面坐下来,达成了调解协议:杨聪补偿周可的母亲和女儿8万元,周可的母亲和女儿再从周可的遗产中支付8万元,这两笔钱款都直接交至法院执行专户,用于结清周可在银行的贷款本息16万元;杨聪支付补偿款后,争议房屋归杨聪所有,由周母、周女协助杨聪办理争议房屋的过户手续。

相关新闻:借名买房案例时有发生

“借名买房”出现的问题并不罕见,此前,长沙市天心区人民法院就审理过一起亲戚之间“借名买房”的案件。

2013年,余刚因前些年和妻子一直吵架离婚,不想离婚后没有房子住,便瞒着妻子借堂妹的名义购买了一套房产。因为不想在离婚时将房子作为夫妻共同财产分割,余刚便与堂妹达成了口头协议,以她的名义买房,事

后才补签了《借名购房合同》。

但出乎意料的是,在借名买房七年之后,堂妹两口子却打起了离婚官司,这套房子很有可能会被作为堂妹夫妻共同财产被分割。

无奈之下,余刚把堂妹、堂妹夫另行起诉到了天心区人民法院,请求法院确认借名购房的事实,并诉求把涉案房屋过户到自己名下。

经审查并结合相关事实,天心区

人民法院认为余刚与堂妹之间存在借名买房合同关系的事实具有高度可能性,故认定该事实存在。为此,天心区人民法院一审判决堂妹夫妻俩将涉案房屋过户至余刚名下。后两被告不服判决,上诉至长沙市中级人民法院,二审维持原判。

“尽管费尽周折赢下了这场官司,但希望大家以我为戒,不要再做借名买房的傻事了。”当事人这样告诉记者。