陈宏光 E-mail:lszk99@126.com

# 婚后父母部分出资购房的性质

□高朋(上海)律师事务所 王丹丹

夫妻在婚后购房,一方或者双方父母为此出资支持。如果 夫妻感情和睦, 倒也能相安无事。一旦夫妻感情生变乃至要离 婚,这笔钱往往在两代人之间引发纠纷。

尤其是父母虽有出资,但并非全部出资的情况下,对这笔 钱究竟属于借款还是赠与,实践中颇难认定。

### 父母资助女儿购房

余某莎与黄某为夫妻,毛某、 余某为余某莎的父母。

余某莎、黄某婚后打算购房, 2013年3月9日,毛某刷卡8万 元作为购房定金支付给房产开发

3月21日,毛某向黄某银行 转账汇款2万元。

3月22日,毛某向银行申请 贷款 60 万元,委托支付给黄某。 后黄某将以上 62 万元均用于购房。

2016年6月,因原借条遗失, 在余某、毛某的要求下, 余某莎向 余某、毛某出具借条载明: 余某 莎、黄某现向毛某、余某借款柒拾 万元用于购房。

落款为: "借款人: 余某莎 2013年3月6日。"

购房后,房屋登记在黄某名

2016年,余某莎、黄某夫妻 离婚, 余某向黄某、余某莎主张 70 万元的借款,黄某认可收到 70 万元,但主张该款项是余某、毛某 赠与黄某和余某莎的购房款,没有 还款义务。

余某、毛某对此不认可, 诉至 法院,请求黄某、余某莎还款。

现实中,这起案件的情况可以 说比较典型。

当然,还有很多情况是父母出 资时并未明确钱款性质,这样日后 的认定就更加困难了。

### 一种观点认为是赠与

婚后父母部分出资给子女购 房,该出资的性质究竟是"借贷" 还是"赠与"在实践中有较大争

有观点认为,根据《最高人民 法院关于适用〈中华人民共和国婚 二十二条的规定: "当事人结婚 后,父母为双方购置房屋出资的, 该出资应当认定为对夫妻双方的赠 与,但父母明确表示赠与一方的除

上述案例中,毛某、余某的出 资系在小夫妻结婚之后,故应当认 定为是对小夫妻双方的赠与。

即便是有借条,对于这样的借 条,有的法官也会认定为父母和自 己子女恶意签订的假借条,目的是 让夫妻中的另一方返还出资的一 半,减少离婚带来的损失。

但这不能真实反映当初父母出 资时的意思表示,故这种观点认 为,婚后父母部分出资购房,应首 先推定为赠与。

在本市终审的一起类似案件 中, 陆某、杨某原为夫妻关系, 杨 某的父亲陆某主张在小两婚后为他 们买房的 170 万元出资是其对小两 口的借款而非赠与。陆某和杨某出 具了借条,但借条上没有杨某的签

庭审中, 法院询问陆某是否接 受所谓借款是杨某一人的意思表 示, 由杨某一人承担还款义务, 陆 某予以否认,坚持认为应由双方共 同偿还债务。

最终, 二审法院没有支持陆某

法院认为, 当事人结婚后, 父 母为双方购置房屋出资的,该出资 应当认定为对夫妻双方的赠与。

### 一种观点认定为借款

另外一种观点则认为,上述 《婚姻法》解释二第二十二条的适 用前提应当是父母出资时意思表示 不明确的情况下得以适用推定原 则,即婚后出资推定为对小夫妻双 方的赠与, 例外情况由父母承担举 证责任,证明只赠与其中一方。

而本案中,毛某、余某的出资 综合证据链来看, 明显有借贷之 意,而非意思表示不明确。所以, 该出资应认定为是借贷。

比如, 在另一起本市终审的类 似案件中,母亲胡某 (原审原告) 提供的借条只有其儿子路某的签 字,而且借条载明的时间、金额与 胡某支付款项的时间、金额不能一

但法官认为, 路某和胡某之间 借款的意思表示是明确的, 儿媳张 某未能举证证明胡某与路某有伪造 借条、虚构债务的情形, 所以法院 没有采纳张某提出的对借条真实性 的异议,最终认定胡某和路某之间 的借贷关系成立,张某也应该承担 还款责任。

可以看出,这类借贷纠纷中, 不管法官是否支持诉请, 当事人提 供的借条大多有如下两种共性:借 条上一般只有夫或妻一方的签字, 签订的时间较多在夫妻感情出现裂

这也是这类案件区别于其他民 间借贷纠纷案件的重要因素,对出 资的父母一方的举证责任提出了很 高的要求。

# 举证情况是胜负关键

笔者近期搜集了20份本市某 中院作出的的类似案件二审判决 书,这些判决书可以在一定程度上 反应上海地区法院在审理类似案件 的态度。

这二十个案件的案由均为"民 间借贷纠纷",一审原告均为父母 一方,被告均为子女或者原儿媳、 原女婿一方,原告的主张均为请求 被告方共同偿还债务。

经分析,其中有8份判决书最 终支持了一审原告的诉讼请求, 认 定该出资系夫妻共同债务,由小夫 妻双方共同偿还。

其中6起案件有借条,法院据 以认定借贷关系成立; 另外 2 起案 件虽无借条,但法院综合各项证 据,认定借贷关系成立。

12 份判决书没有支持一审原 告的诉讼请求,认定该出资系赠



资料图片

与, 小夫妻双方无需偿还。

其中4起案件有借条,但只有 夫妻中一方签字,真实性无法保 证;6起案件有借条,但只有夫妻 中一方签字,且签订于夫妻关系不 和期间,真实性无法保证;还有2 起案件没有借条,且存在利害关系 或未进行过追偿。

从以上分析可以看出, 法院在 两种判决方向中并没有形成一个压 倒性的趋势,但是支持出资是"赠 与"的比例略高于支持出资是"借 款"的比例,说明这类案件中原告 的举证还是有一定难度的。

该类案件法官判案的核心因素 还是在于借贷关系的真实性,核心 证据在于借条的认定上。

如果原告一方能够证明借贷关 系真实合法存在, 法官支持出资是 "借款"的可能性是非常大的。

毕竟从保护老年人权益角度来 说,父母倾其一生将毕生积蓄全部 给予儿女出资购房,那么在儿女短 暂的婚姻后,如若将该笔钱款视为 对小夫妻双方的赠与, 对父母来说 也是不公平的,父母的钱毕竟不是 天上掉下来的馅饼, 法官也知道这 些钱对老年人来说是多么的来之不

另外,有两个案件父母和子女 之间没有签订借款协议, 但法官还 是支持了借贷关系的成立。主要是 因为案件中有其他的事实可以支持 父母一方的主张,如父母本身经济 条件较差,其出资也是向别人借来

例如在 2017 年终审的一起案 件中,上诉人顾某和孙小某原为夫 妻。在夫妻关系存续期间, 孙小某 的父亲孙老某出资 31 万元让小两 口买房。

后顾某和孙小某离婚, 孙老某 起诉要求孙小某和顾某共同偿还 31 万元借款,而顾某以出资是孙 老某对小两口的赠与进行抗辩。

孙老某在庭审中提供了八份证 人证言,证明他的出资中有23万 元是向证人借来的,自己只是一个 保安队队长,工资并不高,无力一 次拿出31万元赠与子女。

最终法院采纳了孙老某的主 张, 认为孙老某的经济状况不允许 其出资赠与顾某和孙小某, 判令顾 某和孙小某共同偿还孙老某 31 万 元欠款。

此外,笔者认为还存在其他情 况能够用来认定借贷关系的成立, 如小夫妻双方结婚时间非常短暂, 父母出资购房的期望值没能达成, 小夫妻自己有钱只是暂时性地没有 可用于买房的流动资金等等。

### 认定须综合各项证据

本文最初提到的案件, 最终结 果如何呢?

在该案庭审中,原告称想到被 告是自己女儿、女婿,就将钱借给 了被告用于买房,但被告在后来对 其态度恶劣。2016年9月,黄某 殴打了岳母导致她人院治疗。

而女婿黄某称,对于收到二原 告的70万元用于购买房屋没有异 议,但原、被告之间从未有借贷关 系。原告起诉的真实目的是与被告 余某莎恶意串通, 伪造夫妻共同债 务,多分夫妻共同财产。被告余某 莎则认同原告的说法,认为这笔钱

出人意料的是,原告出具了女 婿黄某的父亲黄某康出具的《证 明》,载明其儿子、媳妇因购买房 屋于2013年3月向毛某、余某借 款70万元整。

黄某康解释,这份《证明》确 实是他写的。"我对儿媳妇很认 可,但儿子对我们双方老人都很不 好,媳妇比较讲理,她让我写这个 我就写了, 儿子对岳父母不好, 人 家当时给了钱给我儿子媳妇买房 子, 我认为儿子作为男子汉, 借的 钱应该还。"黄某康还表示,自己 知道房子是二原告出钱购买的。

成都高新法院经审理认为借贷 关系成立, 判决被告黄某、余某莎 偿还原告余某、毛某借款本金 70

法院认为,考虑到被告余某莎 与二原告之间的亲属关系及二被告

处于处理离婚纠纷过程中, 仅凭被

告余莉莎个人出具的《借条》及其陈 述显然不足以得出涉案款项系借款的 结论。但二原告出示的被告黄某父亲 黄某康出具的《证明》经核实确系黄 某康本人书写,能够证明款项发生之 时及之后, 二原告并没有向二被告表 示其支付的70万元系赠与。

判决书这样写道:法律意义上, 父母没有义务出资给子女买房,因为 子女成家立业生子之时已经不属于父 母履行抚养义务阶段,恰恰相反,此 时的子女应当向父母履行赡养义务。

而以近段时间的房价而言,父母 在子女购房时的资助往往都是几十万 元,这可能是他们一辈子的心血,在 本案中原告毛某更是通过先行向银行 贷款取得绝大部分款项后再行支付给 二被告,在这种情况下,父母提供购 房款的行为更多的带有暂时资助的性 质,没有明确约定还款时间不代表即 为无偿的赠与。

在无明确证据证明原告系基于赠 与向二被告支付相应款项的情形下, 综合款项的支付过程、支付方式及其 他相关证据,本案款项的支付应为借

黄某不服一审判决,提出上诉, 成都市中级人民法院经审理后判决驳 回上诉,维持原判。

黄某不服二审判决, 向四川省高 级人民法院申请再审,四川高院经审 理后裁定: 驳回黄某的再审申请。

## 双方签字确认最保险

通过前述的分析不难发现, 借贷 关系的成立是取得类似案件胜诉的关

笔者在此建议,父母如果要明确 是借钱给孩子买房,一定要签订借款 协议。

此外,尽量让子女与其另一半共 同签字,仅有自己子女签字的借款协 议的证明能力将大打折扣,将使自己 在诉讼中陷入较为被动的境地。

如果父母碍于情面, 不愿开口让 小夫妻写借条,那么在银行转账的过 程中, 也要注意将款项的性质备注为 "借款"或"借购房款",这些都将成 为日后诉讼中的有力证据。

遗失声明

上海源圆建设发展有限公 司, 遗失营业执照副本, 证照 编号: 26000000201709300644; 遗失公章、法人章、财务专用 章各壹枚,声明作废。

司 , 统 一 社 会 信 用 代 码 : 91310230323205967M, 经股东

上海武和国林工程有限公司经 东沙定将原注册资本3000万元人 市被至1080万元人民币,特此公 上海刺紅印刷器材有限公司经验 上海刺紅印刷器材有限公司经股东会决议解批。并已成立该解批。请 信权人自本会合刊至之日配45日内 内本会司清潔出申報信权、特批公告 上海神室针织是有限公司经股东 会决议解批。并已成立消算组、请信 权人自本会合刊至之日起45日内向 本会请算组申报使权、转步公告。 上海源间资产管理有限公司方元人民 东决定将旅往册资本3000万元人民 市城至1000万元人民有联公司经济 企当设额 生已成立调算组 会决议解散,并已成立海算组、资值 权人自本会会刊登之日起45日内间 本会司清算组中报准权,登综会会。 上海納羅女伙傳播有關公園於股 东夜定顧散,并己成立清寶組, 请得

陶宽 建失注销减资登报 传媒 021-59741361 13764257378(微信同号)

东决定解散,并已成立清算组。请债 权人自本会告刊登之日起45日内向 本会司清算组申报偿权,特此会告。



◆电视机色彩、亮度、音量 调至最佳。可节电 50% !