借名买的房，真的属于你吗？

法官结合真实案例 梳理“借名买房”法律风险

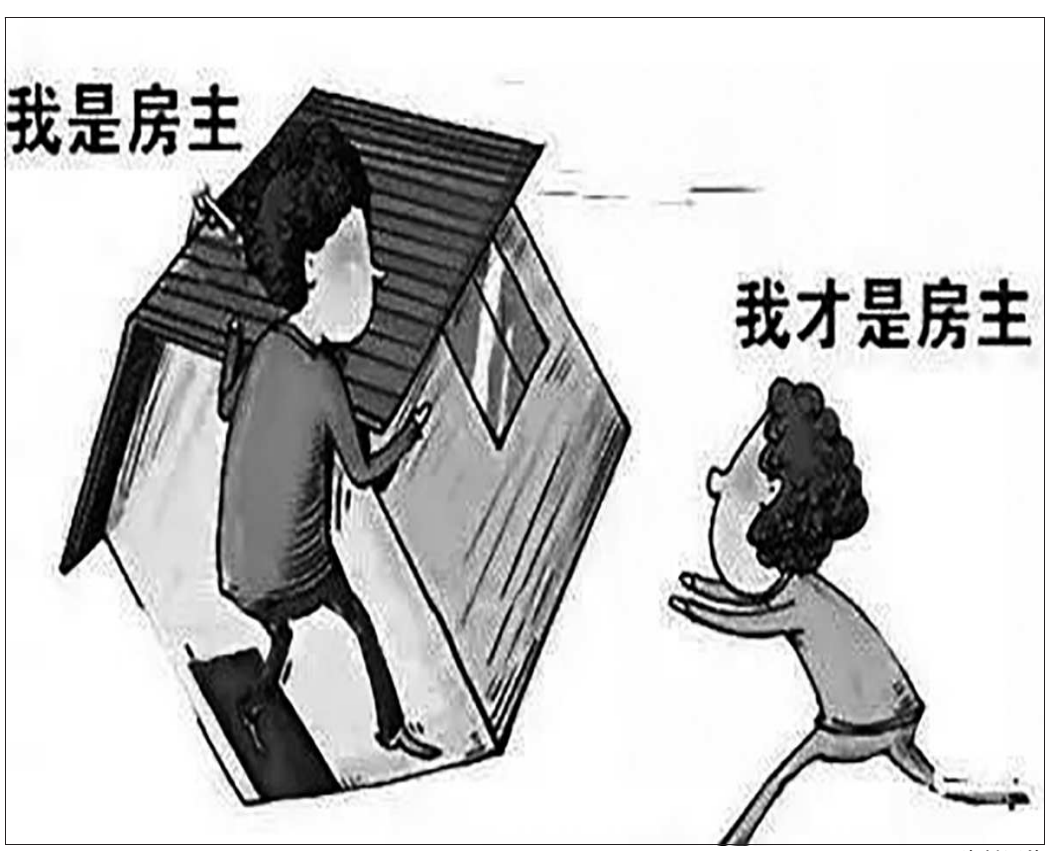
□法治报记者 胡蝶飞
法治报通讯员 郁瘭 吴静文

少部分人为规避购房资格限制、逃避债务、隐藏财产、减免税收、获取贷款等因素萌生“借名买房”的想法。然而，买房有风险，借名需谨慎。这种投机行为不仅游走于法律边缘，更容易出现“竹篮打水一场空”的情况，进而引发诉讼纠纷。

本期专家坐堂，我们邀请上海市虹口区人民法院资深法官，结合真实审判案例，为您梳理“借名买房”过程中可能出现的法律风险点，并为送上维权攻略。

【本期专家】

高行玮，上海市虹口区人民法院民事审判庭审判员，华东政法大学民商法学硕士。14 年法院从业经历，在民事审判、房产案件审判等领域积累了深厚的理论基础和丰富的司法实践。



资料图片

“借名买房”的事实认定和举证提示

由于近年来房产价值的巨幅增长，实践中常见出名人在完成购房手续并将房屋登记在其名下后，便企图将房屋占为己有，而不承认与借名人之间有过关于借名买房的约定。而且由于借名人与出名人之间往往具有如亲属、朋友、同事等较为亲密的关系，日常生活中可能存在较多资金往来，双方就借名买房事宜之间也没有形成书面约定或所形成的书面约定并不规范。

那么在哪些情形下可以认定“借名买房”关系成立呢？

【案例 1】

声称出资为别人购房

法院回应：看证据！

王某婚后认识刘某并建立同居关系。2003 年，为生活方便两人以刘某名义在上海购买一处总价为 57 万余元的房屋，其中首付款 17 万余元。该房屋交付后一直由两人共同居住，2009 年王某向刘某一次性转账 34 万余元还清剩余贷款。2018 年开始两人关系恶化，刘某趁王某不在时更换房屋门锁，随后王某诉至法院称房屋首付款、月供及最后一次性付清的房贷均由自己实际出资，要求确认该房屋归自己所有，并要求刘某协助自己办理房屋产权变更登记。

法院经审理认为，王某提出的主张须对双方存在借名买房的合意，以及购房款全部为其出资的事实承担证明责任。关于合意，王某无法提供双方之间约定借名买房的书面凭据，且在房贷还清后十几年间也未变更产权登记，不合借名买房的常理；关于出资，凭现有证据仅可证明王某支付了刘某提前还贷款项。王某提供的汇款证据与首付款的金额和支付时间均无法对应，难以认定为首付款，按揭还贷款均通过刘某的银行账户进行，无证据证明存入还款账户的钱款系王某提供，综上所述驳回了王某的诉请，提前还贷款项的处理不在本案审查范围，可另行起诉。

【案例 2】

出资为家人购房

有我的房屋份额吗？

应甲、应乙、应丙系三兄妹，2000 年家里位于上海的房屋动迁，父亲老应在购买新房屋时要求应甲、应乙两人各出资 5.5 万元，因当时两人已为中国香港居民身份，房屋登记在老应与应丙名下，其后父亲通过“书面遗嘱”形式对房屋出资状况和未来产权分配归属做出相应证明，称房屋由应甲、应乙共同参与出资，将来房屋产权为两人和应丙三人均分。2018 年老应去世后，三人对房屋产权发生争议，应甲、应乙起诉要求确认房屋份额。

法院经审理认为，应甲、应乙的主张须对双方存在借名买房或代持房产约定，以及两人对购房款出资的事实承担证明责任。现根据老应的字据可证明两人对购买房屋有出资，但字据并未表明当事人曾就房屋为三人按份共有形成约定，仅载明在老应夫妇百年后房屋才由三人共有。该字据的遗嘱性质清楚明确，证明老应并不认为两人是房屋的实际共有人，仅认可其出资贡献在继承时给予遗嘱安排。且老应夫妇对购房也有出资，无证据证明其认同对该房屋的登记权利为替子女代持，因此无法认定当事人之间存在借名买房或代持房产的约定，同时根据政策两人作为中国香港居民也无法通过购买方式取得房屋产权，因此两人的出资只能被认定为对父母购房的资助，据此驳回了其诉请，关于遗产继承问题不在本案处理范围，可另行起诉。

【法官说法】

借名买房的事实认定

在借名买房中，借名人以出名人名义购买房屋并办理产权登记，该房屋的占有、使用、收益、处分权限仍归借名人享有。现在出名人是不动产登记簿记载的房屋权利人，借名人主张该房屋系借名买房，产权实际归其所有，必须对双方存在借名买房的合意，以及购房款全部为其出资的事实，承担证明责任。如果借名人有充分证据证明双方已达成借名买房的合意并实际支付了价款，且不存在权属变更障碍，借名人可以请求将房屋过户至自己名下。如果借名人无法举证证明双方曾达成借名买房的合意，即使购房款直接来源于借名人，该出资行为也只能认定为代出名人支付购房款，而不能据此主张房屋产权。

借名买房的举证提示

在借名买房的举证过程中，“合意”与“出资”的证明极为重要，缺一不可。上述案例中，原告在申请确认房屋产权份额时，在提供证据环节分别陷入“无出资无合意”和“有出资无合意”的尴尬境地，导致最终诉请被驳回。因此，借名人委托他人买房时应通过订立书面协议或固定其他相关证据来确定房屋的实际出资人和权利人，在汇款时应该备注“购房款项”等字眼并保留好付款凭证，做到保存证据证明“借名买房”中的“出资”及“合意”，避免口头约定或约定不明产生的法律风波。借名人也应及早要求代持人办理过户登记，防止拖延时间过长导致权益受损。

借名买房协议的法律效力

在日常实践中，“借名买房”关系得到确认并不是借名人权益得以实现的终点。实践中，往往因借名行为存在规避政策等情况导致合同效力存疑，进而引发争议。

【案例 3】

规避限购政策借名买房

可以获得房屋产权吗？

小王与施某于 2009 年结婚，婚后几年，因房价上涨迅速，两人商量购置房产进行投资。受限购政策限制的两人原定以小王父亲老王的名义购买，却在网签时发现老王也是限购对象，转而以施某母亲周某的名义购置这处价值 220 万元的房产。2017 年小王因病去世，生前立有遗嘱指定遗产中这处房屋属于自己的份额由父亲继承。为此老王向法院提出诉请，要求确认房屋实际产权归女儿小王与女婿施某共有。

法院经审理认为，本案争议焦点在于房屋究竟是借名买房还是对周某的赠与。从房屋购房款来源看，购房资金全部来源于施某和小王二人；从资金流向看，资金先由小王转给老王，在老王支付部分房款后剩余资金由老王转给周某，完成剩余房款的给付，虽然施某、小王与周某对于房屋的实际归属事宜并未作出明确的书面约定，但结合资金走向、房款支付等事实，各方当事人提供的证据以及当事人陈述，法院认定施某、小王借名买房事实的存在，根据老王、施某陈述的名下产权房情况，以老王或周某名义购房目的都是为了规避当时的住房限购政策，该行为事实上违反了国家房产宏观调控政策，不利于房地产市场秩序的稳定，并且施某和小王当时对于可能面临的无法过户的风险应当有所预见，故对于老王主张的直接确认房屋产权归施某和小王共有的诉讼请求法院难以支持。

最终判决小王与施某共同获得房屋目前评估折价 388 万元，由周某支付。

【法官说法】

“借名买房”事实存在，

协议一定具有法律效力吗？

即便法院认可双方之间存在“借名买房”行为，不代表借名人可以直接取得房屋权属。在司法实务中，借名买房协议违反他人合法利益、社会公共利益的无效。基于借名买房合同产生的原因不同，借名买房合同的效力亦应区分不同情形，如为规避国家限购政策借名购买经济适用房、人才住房等政策保障性住房的，合同可能因违背公序良俗而被认定无效，借名人依据规避国家限购政策的借名买房合同关系也不能当然成为房屋所有权人。如借名购买普通商品房，且不违反限购政策或存在恶意串通损害他人利益的，方能认定合同有效。此外，政策障碍是否消灭也应予以考量，如果借名人至诉讼时仍不符合政策规定的购房条件，将无法办理房屋过户登记手续。

“借名买房”后房屋权

属变动的法律风险

实践中，“借名买房”具有较大的潜在风险。因房屋登记在借名人的名下，自记载于不动产登记簿时便发生效力，代持人对房屋的处置，例如出售或者与第三人发生纠纷导致房屋进入执行阶段，都可能造成借名人的利益损失，进而引发纠纷。

【案例 4】

借名买房被代持人售出

潜在风险难以保障

张某与陆某系同事、朋友，1983 年出于帮助朋友，张某出资为陆某购买房屋，后该房屋动迁，仍由张某实际出资并承担相关手续费及装修费等购买另一处房屋，陆某夫妇书面立据承认房屋购买由张某出资，双方约定房屋由陆某使用至年老，在陆某年老或有意外时房屋应转至张某或其子女名下，陆某已将情况告知其子女，且其子女无异议。2020 年，张某得知陆某已于 2018 年去世，且房屋已于 2008 年被陆某出售给案外人，遂起诉至法院要求陆某的三个子女作为继承人在其继承遗产范围内向自己承担赔偿责任。

法院经审理认为，陆某书写的《笔据》《立据》对其具有法律约束力，张某可依约定主张权利。陆某自行于 2008 年将系争房屋出售，违反了其对张某的承诺，构成违约，应按违约当时的房屋价值向对方赔偿损失。但陆某于 2018 年去世，距离其出售系争房屋已经十年之久。现并无证据显示陆某留有遗产，更无证据证明陆某的继承人曾获得其遗产，则根据限定继承的法律规定，张某要求陆某的继承人继续承担赔偿责任无法律依据，法院不予支持。

【法官说法】

“借名买房”发生后，

具有哪些潜在的法律风险？

代持人与借名人之间所订立的房屋代持协议本质上是发生在二者之间的债权债务关系，仅对协议方有约束力，不能对抗外部行为。在经法定变更登记程序完成物权公示之前，借名人尚不能依据借名买房的合同关系未经公示程序即直接被确认为房屋的物权人，其所享有的债权要求权也不具有对世效力、排他效力和绝对效力，甚至一旦房屋被处分或设置了较高额度的抵押贷款时，借名人将难以直接取得房屋权属。

同时，借名买房需承担被法院强制执行的风险，代持人与他人发生纠纷，进入执行阶段后借名人向法院提出执行异议，法院为保护善意第三人利益一般不会支持。