

□ 上海七方律师事务所 胡晓萍

所谓“借名买房”，是指借名人（实际出资人）基于规避限购政策、享受特定优惠、方便贷款、减少税收、逃避债务等原因，不直接持有房屋，而是以出名人（登记权利人）的名义持有该房屋的行为。

借名买房通常发生在熟人之间，双方基于信任或碍于情面并未签订书面合同。这样的“借名买房”是否有法律效力？又会带来哪些风险呢？

“借名买房”是否有效

判断“借名买房”是否具有法律效力，需要区分不同情形。

如果是为购买政策性保障住房（如经济适用房）而借名的，则该类借名买房行为通常会被认定为无效。

经济适用房的功能在于保障中低收入住房困难家庭，是面向中低收入住房困难家庭供应的具有保障性质的政策性住房，出售对象具有特定性，购买者必须满足国家规定的条件，其购买资格具有专属性。不符合购房资格的借名人若利用该政策购买经济适用房等政策性保障住房，不仅会扰乱国家对于保障性住房的监管秩序，也侵害了其他符合购买资格主体的合法权益，客观上损害了社会公共利益。

根据《民法典》第 153 条第 2 款的规定，违背公序良俗的民事法律行为无效，因此，这一类的借名买房行为应属无效。

如果是为规避商品房限购政策而借名的，实践中存在过“无效说”和“有效说”的争议。

2020 年，最高人民法院曾在相关指导性案例中指出，当事人借名买房规避限购政策，是通过投机性购房获取额外不当利益，司法若对此种行为不加限制而任其泛滥，则无异于纵容不合理住房需求和投机性购房快速增长，鼓励不诚信的当事人通过规避国家政策红线获取不当利益，故认为此类借名买房行为无效。

但近年来，司法实践中认为“借名买房”有效的观点渐趋主流。

持“有效说”的法院认为，房地产限购政策属于调控政策，具有阶段性、临时性。该政策通过限制当事人的缔约自由来稳定急剧上升的房地产价格，仅会造成房地产买卖合同一时履行不能，而非永久的履行不能，不属于法律、行政法规的强制性规定。

在借名不存在其他效力瑕疵的情形下，应当充分尊重当事人的意思自治，故认为该类借名买房合同有效。

根据笔者了解，目前北京、上海等地的法院都在判决中倾向于“有效说”。

“借名”如何认定

在双方仅有口头约定的情况下，如果一方主张是“借名买房”，自己才是房屋真正的所有人，而房屋登记的产权人却主张是自己买房并非“借名”，那么如何认定存在“借名买房”的事实就成了此类案件审理中的关键问题。

实践中，法院通常会从以下四个方面进行审查：

第一，购房时是否存在借名买房的合意。

如果没有借名买房书面协议这样的直接证据，法院一般会审查双方之间的录音、聊天记录等视听资料，或开发商、房屋中介关于交易过程的证人证言等证据，从而证明借名人存在购买讼争房屋的意思表示和行为。

但是，如果上述证据都没有，那么就需要有合理的理由证明借名人存在购房的真实意思表示，并通过其他实际出资购房的证据，来证明双方存在借名买房的合意。否则，借名人就可能承担不利的法律

后果。

第二，房屋的实际出资情况。能证明实际出资情况的证据包括：定金及首付款支付凭证、资金来源、还贷情况、契税缴款书以及其他与购房相关的支付凭证。

在审理中，法院还会从双方的职业、收入等方面审查房款支付能力和还贷能力，从而确认实际出资情况的合理性。此外，如果拿房后借名人对房屋进行了装修出资，则能进一步印证借名买房的事实。

第三，房屋的占有、使用情况。

根据借名买房原理，一般有借名人实际占有使用房屋，因此房屋的实际居住使用情况也是此类案件

『借名买房』的效力与风险

资料图片

的审理要点之一。

证明实际居住状况的证据主要包括：水电煤费用和物业费用缴纳凭证、门卡和车辆出入小区记录、居委会居住证明、物业或邻居的证人证言等。

第四，房屋重要文件的持有情况。

“借名买房”案件中，借名人一般会参与看房、签订合同、办理房屋过户等购房的全过程，如果借名人能保留房产证、购房合同、贷款合同等“必要文件”的原件，甚至在定金合同、商品住宅维修基金收款凭证、进户联系单等“非必要文件”上留下借名人的名字，会对其主张权利十分有利。

常见法律风险

如果“借名买房”合同有效，借名人和出名人均应按照约定全面履行自己的义务。

实践中，多数法院的判决认为，因借名人与出名人之间就房屋所有权归属的约定，并没有直接设定房屋所有权的法律效力，因此，借名人不能根据借名买房合同的约定直接取得房屋所有权。

也就是说，“借名买房”类案件的案由不应该是确认所有权纠纷，而应该是合同纠纷。借名人不能直接起诉要求确认其对房屋享有产权，而是基于合同关系，要求出名人配合将房屋过户登记至借人名下。

在法院审理过程中，如果借名人已具有购房资格，借名人的过户请求通常可以得到法院支持；

如果借名人仍不具有购房资格，则无法主张过户登记，借名人可解除借名买房合同。

合同解除后，房屋归出名人所有，借名人有权要求出名人返还其已支付的购房所有相关款项。

对于房屋增值部分，法院一般根据借名人的出资因素、出名人的出名因素等，综合确定增值利益的分配比例。

如果“借名买房”合同无效，根据《民法典》第 157 条规定，民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；

不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失；

各方都有过错的，应当各自承担相应的责任。

据此，房屋归出名人所有，出名人应返还借名人所支付的款项。同时，依据借名买房合同无效的原因，按照当事人过错比例对房屋增值部分、房屋估价费用等实际损失进行分担。

律师建议

实践中，当事人基于各种原因选择以他人名义购买房屋的案例并不少见，一旦双方在履行过程中产生分歧并进入诉讼程序，借名人将背负极大的举证责任和极高的证明标准。

因此，“借名买房”有比较大的法律风险，应当谨慎对待。如果实在需要借名买房，笔者有以下三点避免建议：

首先，借名人应当与出名人签订书面协议，明确双方“借名买房”的合意、出资情况、产权实际归属等核心内容。

其次，要有证据意识，注意留存双方之间就借名买房达成合意的相关证据，比如沟通录音、聊天记录、证人证言等，同时，要保管好银行转账凭证、取款凭证、支付房款的收据、发票等出资凭证。

最后，要保管好和房产相关的材料。对于房产证、购房合同、还贷银行卡等重要材料，借名人要尽量自己保留原件。

同时，在与购房相关的“非必要文件”，借名人也要有意识地以自己的名义签订，这些非关键文件在发生争议时也可以作为旁证。

借名买房