

# “借名买房”有风险 做好防范免纠纷

现实生活中,有很多人因为各种原因而选择借用他人名义购买房屋,但是,“借名买房”靠谱吗?



## 兄弟之间起纠纷

近日,太原中院民一庭审结了一起亲兄弟间的“借名买房”纠纷。

梁某某是闫某某的弟媳,梁某某称,单位分配给她的一套经济适用房被闫某某一家占有,她诉至法院要求闫某某返还房屋。闫某某则称,该房屋是其于2004年占用梁某某的单位购房指标“借名买房”取得,3张购房收据全部在其手中。

自2008年起,梁某某每年写信催闫某某腾房,而闫某某一家虽然住在房子里,却因为这一纠纷,心里始终不踏实。因为这套房子,亲兄弟翻脸互不往来,矛盾愈演愈烈,法庭上更是剑拔弩张。

因为这套房屋是单位分配的经济适用房,而且双方并未签订书面协议,虽然经过一审、二审,但是,第一笔房款到底由谁支付的,双方当时是否就“借名买房”达成一致,对于这些问题,两方各执一词,案件的关键信息均为口头证据。

考虑到案件双方当事人是亲兄弟,矛盾期长且激烈,法官坚持调解优先。本着实质性化解纠纷的原则,太原中院法官实地走访了小区的物业公司,调查核实房屋的细节问题,又向双方共同的亲戚了解当时购房的具体情况,同时赴房管部门详细咨询了经济适用房的相关政策。

经过几次调解,双方依旧不肯让步。法官动之以情、晓之以理,客观阐明案件可能的处理情况及后果,最终达成闫某某给予梁某某经济补偿,梁某某配合协助办理房屋过户手续的调解协议。

为实现纠纷一次性解决,防止案结事不了,太原中院法官又和双方当事人一起前往不动产登记中心,见证双方办理房屋过户手续,矛盾最终得到了实质性化解。

因“借名买房”而引发的纠纷远不止一起。

老常是某厂职工,单位为其安排公租房一处。2013年棚户区改造时,太原某房地产开发公司作为甲方,与乙方老常签订棚户区改造购房协议书,该协议书中。乙方老常的签名由其外甥女囡囡代签。而作为实际选购房人,囡囡按照缴款通知书的要求,缴纳了房款10万余元。2016年9月,太原某房地产公司向囡囡交付了涉案房屋。2017年12月,囡囡和老常作为卖方(甲方),与作为买方(乙方)的小赵夫妻二人签订了涉案房屋的购买协议。协议约定,甲方自愿将涉案房屋以39万元出售给乙方;同时,老常出具承诺书,写明自己是房屋登记人,但此套房屋的实际购买人为其外

## “曲线”买房闹矛盾

甥女囡囡,房屋由囡囡全款购买,他未出任何相关费用;他的子女亦不会参与此房出售。承诺书上还写道,老常愿意配合囡囡与新房主顺利完成日后的更名事项。随后,囡囡与小赵夫妻办理了房屋交接手续。

本是亲戚间一场顺利的“借名买房”事件,但是在老常与妻子离婚时,出现了戏剧性的转折。2015年8月,老常与妻子协议离婚并签订离婚协议书,在明知实际出资人和占有的人是外甥女的情况下,离婚协议书第二条写明,该房屋归妻子所有,协议书还约定,以后男方配合女方办理过户手续。得知此事,外甥女囡囡一纸诉状将舅舅老常诉至万柏林法院,要求判定二人所签离婚协议书第二条约定无效。

## 法官提醒需谨慎

法官表示,在司法实践中,“借名买房”风险极大,被借名人若将房屋抵债、出售、出租或被查封拍卖,借名人都可能面临无法将房产变更为自己名字的风险。除了以上列举的风险外,还可能发生其他不能预见的风险。因此,法官提醒广大群众,买房时谨慎“借名”。

那么,如果确实需要“借名

买房”,有什么方法能让它变得更安全一点?法官表示,首先,最好不要购买有严格政策交易条件的房子,如拆迁房、安置房、经济适用房等,这些类型的房子最终有可能过不了户,导致钱房两空;其次,要签订书面的“借名买房”合同,而且写得越明确越好,特别是产权方面的约定,一定要明确房子归谁

万柏林法院经审理认为,某厂分配给老常的公租房,其只有居住权,并无所有权。在棚户区改造时,从选房、签订协议、缴纳房款、接收房屋均由原告囡囡以被告老常的名义进行,交房后房屋一直由囡囡占有,购房的相关手续也均由囡囡持有,并且老常在2017年12月出具的承诺书中确认,案涉房屋实际购买人为囡囡,上述事实能够证明原告囡囡为实际购房人、囡囡与老常构成“借名买房”的关系。老常在明知且认可外甥女囡囡购买了案涉房屋的情况下,在2015年8月签订的离婚协议中约定,将案涉房屋分割给其前妻,属于恶意串通损害原告利益的行为。最终,法院判决被告老常和其前妻签订的离婚协议书第二条约定无效。

记者 任蕾



6月是“守住钱袋子·护好幸福家”防范非法金融活动宣传月。连日来,迎泽区、杏花岭区、小店区等10个基层检察院开展形式多样的宣传活动,通过横幅展板、案例警示、发放手册、互动答疑等方式精准普法,筑牢金融安全防线。图为检察干警向群众讲解防范非法金融活动知识。

刘友旺 摄

## 一人分饰两角 诈骗钱财被捉

本报讯(记者 张晋峰)男子周某,谎称是大型国企领导的司机,可以将企业“福利理发卡”承包给开美发店的受害人,并注册新的微信号,冒充企业会计,一人分饰两角,诈骗13.5万余元。6月16日,万柏林警方通报,周某已被长风责任区刑警队民警抓获。

5月底,郭先生向长风责任区刑警队报案称,自己被男子周某诈骗了13.5万余元。郭先生说,自己开了一家美发店,周某是店里的常客,一来二去,便

熟络起来。2024年11月,郭先生向周某说起店里生意不好,周某便接话说自己是附近一家大型国企领导的司机,厂里有一项福利,就是每年都给职工发“理发卡”,他可以帮忙承揽。没过几天,周某便推给郭先生一个微信,说是厂里会计的微信,具体事宜由会计承办。郭先生信以为真,便频频跟“会计”联系,但对方却显得很敷衍,后经周某“点拨”,郭先生开始通过微信发红包、转账打点对方,当然好处也少不了

周某的一份。好处给了,但想要承揽的理发业务却迟迟没有到手,郭先生不禁心中起疑,四下打听这才知道这家企业根本就没有“福利理发卡”一说,这才愤而报警。

了解情况后,民警很快将周某抓获。经查,周某根本不是这家企业的员工,而这家企业也没有“福利理发卡”,周某骗得的13.5万余元赃款,均已被其挥霍。目前,周某已因涉嫌诈骗被刑事拘留,案件仍在进一步调查中。

## 驾车骑压分道线 剐蹭他车负全责

本报讯(记者 张晋峰)男子金某,驾驶小轿车在高速公路行驶时,骑压分道线,结果与阮某驾驶的小轿车发生剐蹭,被交警认定负事故全部责任。6月16日,山西高速交警二支队通报相关情况,向大家发出警示。

6月8日10时51分,天黎高速发生一起两辆小轿车剐蹭的事故,所幸车内人员都系了

安全带,事故未造成人员伤亡。高速交警很快赶到现场,通过调取行车记录仪,并询问双方当事人,查明事故原因。原来,事发时,驾驶人金某骑压分道线驾驶,侵入相邻车道导致两车刮蹭。据此,交警认定金某负事故全部责任。

高速交警提醒大家,分道线不是“随意线”,行驶时要牢记3

个“不”。不骑压:始终在车道内居中行驶,避免车轮或车身压线;不突然变道:如需变道,提前打转向灯、观察后视镜,确认安全后再平稳变道,严禁“压线试探”“强行加塞”;不疲劳分心:压线多因驾驶人注意力不集中,操作失误,在高速公路行车务必集中精力,杜绝接打电话、低头看导航等危险行为。