

# “借名买房”？“孝顺长辈”？ 婚房增值，前女婿能否要回房产



结婚前，准女婿说花了163万元首付，借了“准岳母”的名买房。离婚时，房子增值了将近1000万元，岳母说房子是孝敬的养老房。这种情况下，房子该归谁所有？

## 房屋所有权问题引发纠纷

上海青浦，小张与女友小丽（化名）欲购置婚房，因无力支付二套房70%的首付款，小张找到名下无房产的“准岳母”李女士帮忙。小张支付163万元首付款并以李女士的名义购买该房屋后，小张与小丽领证结婚。多年后，小张与小丽经法院调解离婚。此时，该房屋增值了近千万，小张将李女士诉至上海市青浦区人民法院。

小张诉称，自己与前妻小丽因无力承担70%的首付款，遂找到李女士借名买房，其首付款的大部分由自己承担，后续房屋贷款由自己与小丽共同承担。后来涉案房屋对外出租，以租金来偿还贷款。目前房屋增值了1000万元，要求李女士返还163万元及房屋增值部分共计400万元。

李女士辩称，小张所述借名买房不是事实，双方无借名买房的关系。事实是，小丽母亲住房困难，小丽为孝顺母亲，提议由夫妻二人出资为老人买房改善居住，故小张的出资行为系对老人买房的赠与，不同意小张的诉请。

第三人大丽述称意见与被告李女士的意见一致。



本版图据视觉中国

## 法院：被告支付原告购房款及部分增值房价款

经法庭调查核实，小张和小丽曾与开发商签订过一份商品房预售合同的样张，买受人为小张和小丽两个人，而非李女士，这表示小张和小丽有买房的意思表示。房屋的首付款及银行贷款系小张和小丽共同支付和偿还，李女士并未支付过房款也未偿还过贷款。房屋的设计和装修系小张出资，并找人实施。小张与开发商销售人员通过微信协商过因政策调

整欲变更买受人。

通过以上查明的事实，能够认定双方虽未签订书面的借名买房协议，但小张与小丽二人借李女士之名购买婚房的事实属实。经法院释明，各方同意小丽及李女士作为一个整体，一并在本案中处理相关纠纷，故人民法院判决小丽、李女士共同支付小张购房款及部分增值的房价款。该案判决后，双方均未上诉，本案已经生效。

## 法官：借名买房需注意法律风险

借名买房是指实际购房人因受限购政策、购房资格、银行信贷政策等因素影响，借用他人名义购房，由借名人实际支付购房款，出名人对外签署房屋买卖合同并将房屋所有权登记在其名下的行为。

在借名买房纠纷中，借名人与出名人之间一般具有特殊的身份关系。双方借名买房的合意多以口头约定达成，缺乏书面约定，由此引发的纠纷在借名买房事实认定、合同效力认定等方面存在一定难度。在借名人与出名人没有签订书面协议时，判断双方之间是否真实存在借名买房的合同关系尤为重要。对于亲属之间约定的借名买房协议，可通过出资证明、购房手续、实际使用或控制

房屋等客观情况来认定。

在实践中，要注意借名买房的法律风险，一方面，出名人可能反悔，不承认与借名人之间的协议，出名人将房屋出卖或抵押给第三人，第三人可以基于善意取得房屋所有权。另一方面，出名人利用自己的购房资格帮助他人购房，若以后要再购房，其购房的首付比例和贷款利率都会受到影响。

如确需采取借名的方式购买房屋，应当签订书面协议，以书面的方式确定该不动产的实际出资人和权利人。与此同时，实际产权人应当在购房时使用自己的账户支付房屋价款，并保留好转账记录、购房手续等证据。

据上海青浦法院微信公众号

## 物业迟迟未清雪 致老人摔成十级伤残

一场大雪过后，黑龙江省牡丹江市各小区的物业公司又开启了“清雪模式”。时年81岁的牛某所住小区的物业公司，却迟迟未清扫小区公共通道的积雪。由于天气渐渐回暖，路面又经业主们多天踩踏，渐渐变成了“冰面”。

这天上午，牛某像往常一样在小区内遛弯散步，走着走着，突然脚下一滑，整个人摔倒在路面。经医院诊断，牛某为右股骨粗隆间骨折，住院治疗了二十多天才出院回家，经司法鉴定，伤残达到十级。

因与物业公司协商不成，2021年9月，牛某将其起诉至黑龙江省牡丹江市东安区人民法院，要求赔偿医疗费、护理费、伤残赔偿金等损失16万余元。

法院经审理认为，牛某作为小区业主，已按时足额向该小区物业公司交纳物业服务费，双方之间形成物业服务合同关系。及时清理小区公共通道上的积雪或采取防滑措施，给小区业主提供通行便利，是物业公司法定和约定的义务。

该物业公司未及时清理通道积雪，致使路面越发光滑，增加行人摔倒的可能性，故牛某摔倒受伤，物业公司应承担主要责任。

牛某作为完全民事行为能力人，年事已高，应当预见在雪地上行走有滑倒摔伤的危险性，走路过程中应具有谨慎注意义务，但由于疏于自我保护，主观上存在过失，也应承担相应的责任。

因某保险公司承保了该物业公司投保的物业责任保险，牛某滑倒受伤属于保险条款约定的保险责任范围，保险公司应按照物业公司承担责任的比例，在保险责任限额内对其进行赔偿。

结合本案的实际情况及双方过错程度，法院确定某物业公司承担80%的民事责任，牛某自行承担20%的民事责任，判决某保险公司按照某物业公司的责任比例，在保险责任限额内赔偿牛某医疗费等各项损失12万余元。据牡丹江市中级人民法院

