

论民法典下夫妻借名买房离婚分割

姬琳

贵州大学法学院, 贵州 贵阳

收稿日期: 2023年4月14日; 录用日期: 2023年4月28日; 发布日期: 2023年7月10日

摘要

在房地产限购政策、信贷政策、户口限制政策等的背景下, 社会逐步产生了“借名买房”的社会问题, 因此司法实践中对“借名买房”的认定在某种程度上可被视为一种法律政策上的缓兵之计。但是对于百姓来说住房具有很高的财产价值, 在利益面前, 一些家庭会因此而产生财产纠纷。现实中, 结婚房产是非常重要的财产问题, 而一些夫妻往往不具有购买资格或者是借用他人的名义购买房屋等等操作, 但是夫妻离婚时, 借名买房的房产往往成为离婚财产分割的焦点问题, 司法实践在处理这些复杂的财产纠葛时, 往往需要应对许多法律法规上没有明确规定的漏洞。基于此背景, 本文通过夫妻之间的借名买房, 夫妻借父母名义买房, 父母借子女的名义买房(实际是对子女的赠予)几种常见的婚姻家庭中借名买房的分析, 探析相关案件纠纷的解决思路。旨在为司法实践提供一个参考方向, 合理的解决婚姻家庭中借名买房纠纷, 化解社会矛盾。

关键词

借名买房, 财产纠纷, 裁判思路

On the Divorce Division of Husband and Wife Buying a House under the Name of the Civil Code

Lin Ji

Law School, Guizhou University, Guiyang Guizhou

Received: Apr. 14th, 2023; accepted: Apr. 28th, 2023; published: Jul. 10th, 2023

Abstract

Against the backdrop of policies such as real estate purchase restrictions, credit policies, and

household registration restrictions, the social problem of “buying a house by borrowing a name” has gradually emerged in society. Therefore, in judicial practice, the recognition of “buying a house by borrowing a name” can be seen to some extent as a legal policy delaying tactic. But for the people, housing has a high property value, and in the face of interests, some families may have property disputes as a result. In reality, marriage property is a very important property issue, and some couples often do not have the qualification to buy or borrow the name of others to buy housing and other operations, but when couples divorce, the property bought under a borrowed name often becomes the focus of divorce property division, judicial practice in dealing with these complex property entanglements, often need to deal with many laws and regulations on the loopholes that are not clearly defined. Based on this background, this paper analyzes several common cases of buying property in the name of a couple, buying property in the name of parents, and buying property in the name of children (which is actually a gift to children), and explores the ideas of solving disputes in related cases. The purpose is to provide a reference direction for judicial practice, to reasonably solve the dispute of buying a house in the name of marriage and family, and to resolve social conflicts.

Keywords

Buying a House by Borrowing a Name, Property Disputes, Judgment Ideas

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

目前我国很多一线城市都实施房屋限购政策，部分有购房需求的人失去了购房资格，即便能签订购房合同，也无法在不动产登记中心登记过户。在这样的情形下，一些购房者采用了“借名买房”的方法，即以父母、子女或者其他人的名义购房，而购房金钱由借名人自己支付。然而在离婚时，房产作为重要的财产通常在分割时会出现重大分歧，那么借名买房时的离婚纠纷如何处理呢？

2. 夫妻借名买房产生的定义、产生原因和特征

2.1. 夫妻借名买房定义

所谓“借名买房”的是指某些人由于一些特殊原因无法自己实名购买房产，便寻求他人帮助，借用他人的名义购买房产，事后给予其一定报酬或不需给予报酬的行为[1]。在这一系列的交易过程中，出名人与房地产公司订立房屋买卖合同，借名人(夫妻双方或者一方)实际支付房屋价款，借名人与出名人私下协商一致房屋所有。

2.2. 夫妻借名买房产生的原因

目前，夫妻双方以自己的名义买房的主要原因是为了规避限制性规定和措施。为了遏制房价上涨，政府出台了一系列的限购措施。为解决城市中低收入家庭的住房问题，逐步推出经济适用、安全实用的经济适用房、廉租房等。同时，还采取了许多措施来限制住房的购买，并为社会住房设置门槛。因此，许多失去住房购置权的人为了规避限制性规定和措施，采取了“借名买房”的办法。其他原因包括转让

财产、避免债务和减少税费以简化手续。

2.3. 夫妻借名买房的特征

这其中有很多原因和复杂的法律关系。首先，法院实践中夫妻双方以自己的名义买房的原因和方式多种多样，包括规避法律法规、冒用他人名义、逃避债务、转移财产等。在这种情况下，往往会违反法律和行政法规的强制性规定，借款人想买的房屋类型不同，法律规定也不同。因此，判断借名合同是否违反法律、行政法规的强制性规定，须根据对借名人欲购买的房屋性质来判断[2]。在实践中，这类行为经常被法院宣布为无效。即使一些以他人名义购买房屋合同被承认有效，也可能面临无法执行等障碍。首先是婚姻案件、继承案件、财产权案件、合同案件、侵权案件和其他特殊案件；其次是借名的双方当事人产生分歧而引起的纠纷，大多是朋友和亲戚之间的纠纷；同时，大多数案件缺乏书面协议，导致事实难以查清。由于大多数案件是在朋友和亲戚之间发生的，当事人往往不签署书面协议，房屋长期登记在借名者名下，给事实调查带来困难。

3. 夫妻借名买房情形、如何认定

3.1. 夫妻借名买房情形

3.1.1. 夫妻之间借名买房

如在婚姻关系存续期间一方借另一方的名义购置房产，在夫妻二人没有特别财产约定的情况下，则该房产系夫妻共同财产，离婚后双方可要求平均分配。

3.1.2. 父母以赠予为目的借子女名字买房

父母借子女的名义买房，但实际确实对子女的赠予另，如子女具有法律规定特殊情形时，该房产的赠予条款可以撤销，因此“借名买房”的行为是不成立的，房屋所有权按照对子女的赠予由出资方比例划分，事实上仍然属于出资方父母，相反如果不存在可撤销的法定情形，那么房屋所有权依然同法律上的所有权属性一样，仍归子女所有[3]。

3.1.3. 夫妻借父母名义买房

有关已婚夫妇借用其父母的名义购买住宅的纠纷，通常出现在夫妇无权购买该房产，或以父母的名义购买该房产作为社会住宅，购买房屋等等。法院一般认为，根据财产所有权的普通法律，购买者必须拿出充分和实质性的证据来反驳法律意义上的财产占有，以进行诉讼或仲裁。如果购买者(丈夫和妻子)提出实质性的证据来反驳他们对财产的合法所有权，那么原来登记在父母名下的财产可以被重新确认为夫妻的个人财产。否则，根据合法登记的财产，该财产仍然是父母的财产。在第三方利益冲突的情况下，善意第三方的合法利益一般被认为需要额外保护。

3.2. 夫妻离婚时借名买房如何认定

情形一夫妻共有房屋包含两种情况，一种是婚前二人共同出资建造或者购买的房屋；另一种是婚后双方共同出资建造或者购买的房屋[4]。在这种情况下，房子可以被认为是共同财产。如果双方没有具体的协议，以夫妻双方的名义买房，如果房子是用夫妻双方的共同财产支付的，就是共同财产；在第二种情况下，父母以子女的名义买房，但实际上是对子女的赠与，所以必须确定是对子女的单方赠与还是对夫妻双方的赠与。这对于确定它是夫妻双方的共同财产还是他们的个人财产是必要的。第三种情况：夫妻双方购买的房子是登记在父母名下的。在这种情况下，配偶双方必须证明房产登记有误，以确定房屋的所有权。

事实上，由于“以个人名义买房”通常是通过协议进行的。在协议中，如果房地产的所有权和份额是可以协商的，在没有明确协议的情况下，可以根据基于夫妻共同和单独财产的基本原则来确定。如果与房地产有关的费用是由夫妻共同财产支付的，包括工资、奖金、劳动报酬，如婚姻关系存续期间获得的劳务报酬、生产和投资活动的收入、知识产权的收入，以及未约定归一方所有的继承或捐赠的财产等，可以根据基本原则确定房地产的份额数额。如果个人财产用于支付房屋，由于婚前个人财产的使用、人身伤害等原因，或遗嘱或赠与中只包含一方的财产、家庭生活的特殊因素等，属于专属个人财产。这些基本上都是个人财产，不会被列入财产分割。

4. 《民法典》下离婚时“借名买房”的房产时如何分割

《民法典》婚姻家庭编以及相关司法解释对夫妻共同财产的分割有明确规定，强调在婚姻关系存续期间任何一方都没有分割共同财产的权利，除非婚姻关系破裂[5]。因此在婚姻关系破裂时且无法调和时，可以请求分割夫妻共有财产。

4.1. 夫妻之间借名买房离婚时的分割

一方在婚前以贷款方式代另一方购买的房屋。婚前购买、支付并登记为一方财产的房屋，显然属于一方的婚前财产，属于个人财产，不是夫妻共同财产。它与离婚时的财产分配没有关系。但是，如果夫妻一方在婚前出资购买了房屋，但由于某种原因将所有权登记在双方名下，则该房屋被认为是另一方的赠与。在这种情况下，房子是夫妻双方的共同财产；离婚时它将参与婚姻财产的分割。另一种情况是夫妻关系存续期间，一方以另一方的名义贷款买房，婚后用共同财产偿还贷款；这种情况下，房子属于夫妻共同财产。如果夫妻双方离婚，被提名人可以申请分割共同财产。夫妻双方就婚前财产、婚后财产各自归属有书面约定且不违反法律相关规定的，在离婚时可以以约定为准，具有法律效力[6]。如果没有达成共识，法院必须根据情况进行财产分割。如果双方都声称对房屋有所有权并同意出价，则允许；如果一方声称对房屋有所有权，则由评估机构按房屋的市场价值进行评估，获得房屋所有权的一方向另一方支付补偿。如果双方都不主张对房屋的所有权，则根据有关当事人的要求对房屋进行拍卖，所得收益由双方分享。法院实践中公认的是，如果共同的房屋可以实际使用，就可以进行分割。如果不能分割，可以按价值在双方之间进行分割，另一方可以得到补偿。在确定房屋分给哪方时，应考虑双方住房情况、照顾抚养子女的一方。在双方条件等同的情况下，应照顾女方[7]。离婚时，如一方生活困难，如离婚后没有住处，另一方应从其住房等个人财产中给予适当帮助。

4.2. 父母以赠予为目的借子女名字买房离婚时的分割

如果父母出资为其子女购买房屋，而产权登记在投资者子女的名下，这被认为是只对其中一个子女的赠与，房屋被认为是配偶之一的个人财产。然而，如果产权登记在配偶双方的名下，则被视为对配偶双方的赠与，房屋被视为婚姻财产。其次，如果父母双方都出资购房，产权登记在其中一个孩子的名下，可以根据双方各自在父母出资中的份额界定为夫妻共同财产的一部分；如果父母一方购买了整栋房子，而夫妻双方都在产权证上登记了自己的名字，离婚时将作为夫妻共同财产处理，双方应通过协商或决议达成如何分割。如果登记在一方名下，则按赠与一方处理，离婚后属于登记方。如果父母支付了抵押贷款的首付款，如果产权证登记在夫妻双方名下，离婚后该房产将被视为夫妻共同所有，双方协商如何分割，如果协商不成功，由法院判决；如果登记在一方名下，如果婚后夫妻共同还贷，该房产将被视为夫妻共同所有，如果登记方还贷在离婚时，该房产将归登记方所有。如果双方父母出资购房，产权证登记在夫妻双方名下，离婚时按夫妻共同所有处理，双方协商分割，如果协商不成功，由法院判决；如果产

权证登记在一方名下，双方按离婚时父母的出资额分割。

4.3. 夫妻借父母名义买房离婚时的分割

如果夫妻双方或其中一方能证明该房屋属于夫妻双方，法院必须确认在具体裁决时土地登记册上的记录是错误的，同时确定该房产属于夫妻一方或双方共同所有。如果被认定为夫妻共同所有，则该房屋可以作为离婚时的共同所有财产参与分割。

简而言之，如果该房产是夫妻双方共同拥有的，则必须在离婚时进行分割，因为该房产本身不能直接分割。通常情况下，夫妻一方拥有财产，另一方则按各自的份额获得补偿。借款人可以在协议中规定所有权的变更。事实上，如果父母不直接参与交易，也可以帮助子女买房，但为房产支付的价格包括父母的部分贡献。在离婚的情况下，也必须明确和划分各自的贡献。如果父母没有就房屋的部分所有权达成一致，可能就不是出资，而是贷款或赠与。贷款被认为是共同或个人的债务，而赠与则是配偶双方的个人或共同财产。婚姻家庭中借名买房的纠纷，需要综合考虑中国民法的相关规定，具体的决策思路也要特别分析。“借名买房”，导致产权登记不能反映房屋的真实法律地位，给财产安全带来风险和潜在威胁，导致各种诉讼。有必要改进诉讼管理，提高人们的法律意识和风险意识，促进房地产交易的安全。由于法律法规没有明确禁止“冒名买房”，购房者应谨慎维权，即使与亲戚朋友约定冒名买房，也应保留相关证据，避免将来出现不必要的纠纷。

5. 结语

在离婚过程中，经常会出现各种财产情况，目的很简单，就是为了减少或增加要分割的共同财产的数量。有的情况是，夫妻一方提出自己名下的财产属于对方，不属于共同财产，不需要分割；也有的情况是，外人提出财产属于自己，或者夫妻一方要求分割属于对方的财产。然而，要证明配偶一方或双方名下的财产属于对方，或将对方名下的财产作为配偶的共同财产进行分割，往往是很困难的。由于住房与民生息息相关，住房买卖不仅是个人选择的问题，也关系到市场经济的发展和社会的和谐与稳定。但是，由于住房难的现象大量存在，很多人都在寻求新的购房途径，现在出现了借名买房的情况。借名人是房屋的真正主人，而出名人是登记人。中国引入了房屋登记制度，但现实中的法律产权并不能完全真实地反映财产的真实状况，保护借名买房的真正主人的权益有助于体现司法公正，维护社会的稳定发展。

参考文献

- [1] 赵梦鹤. 浅谈婚姻家庭纠纷中的涉房登记问题[J]. 法制博览, 2019(7): 170.
- [2] 秦学佳. 《民法典》视角下借名买房行为的法律效果研究[J]. 上海房地, 2022(7): 47-52.
- [3] 林祖喜. 浅析婚姻家庭纠纷中的借名买房裁判思路[J]. 法制与社会, 2021(16): 127-128.
- [4] 左钊琴. 浅论我国婚姻法关于夫妻共同财产分割的规定以及完善[J]. 楚天法治, 2020(3): 217.
- [5] 左高兴. 离婚房产纠纷在婚姻法中的适用[J]. 法制博览, 2021(5): 73-74.
- [6] 陈娟. 《民法典》婚姻家庭编相关争议问题探析[J]. 上海商业, 2021(6): 184-185.
- [7] 金琛琛. 对于现阶段《民法典》中夫妻财产分割问题的探讨[J]. 法制博览, 2023(2): 49-51.