

借他人名义买房,风险有多大?

公证处:可以不经出资人同意转卖抵押

“我被限购了,想用好朋友的名字在宁波再买套房子”“我弟说房子可以先写在他名下,以后再过户给我”……

买房,对大多数人来说都是一件大事。由于限购政策、个人信用记录不良,不符合经济适用房购买资格等原因,不少人在自己出资的情况下,却需要借用他人名义买房。

余姚市公证处最近接到了不少关于不动产借名登记的咨询案例,公证员一再提醒当事人借用他人名义买房一定要慎之又慎,当心“房钱两空”。律师也表示,借用他人名义买房风险及高,很容易导致纠纷,父子对簿公堂的情况也不少见。

用好朋友名义在老家买经适房

李女士心急火燎地来公证处咨询:“我用朋友名义买房子,有风险吗?”她再三强调:“她是我闺蜜,感情很好的。”

原来,由于各种原因,李女士无法在老家购买经济适用房。

巧的是,闺蜜小

谢符合资格,且没有意愿买房子。

“我就想和小谢商量,用她的名义买房。钱是我一个人出的,签订购房合同、办理贷款、缴税、办理产权证时都以小谢的名义操作。小谢说,等房子满足转让

条件后,就马上过户给我。”李女士说,可是自己的丈夫担心会有风险。

另一位孙先生咨询的情况类似,他是为了规避限购政策,想用好朋友的名义在宁波市区再买套商品房做投资。

而另一位王先生来咨询的问题也有所类似。王先生购买了一套二手商品房,和卖家签订了《房屋买卖合同》并支付了全部房款。由于不想缴纳过户过程中产生的税,王先生就一直拖着没有办理过户手续。

风险:可以不经出资人同意转卖

“要慎重,用他人的名义买房风险很大。”公证处公证人员说,李女士和孙先生如果真的借朋友、表弟的名字买房,将面临很大的风险。

《物权法》第九条规定:不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登

记,不发生效力,但法律另有规定的除外。

“这种情况下,房产很可能有被恶意处分等各种风险。”公证员解释,以李女士和小谢为例,根据物权登记公示公信原则,登记在小谢名下的房屋,推定小谢为登记意义上的房屋所有权人。如果小谢未经李

女士同意直接将房屋出售过户给善意第三人,为维护交易秩序安全,法律通常会优先保护善意第三人的利益,李女士就无法取得房屋所有权。李女士只能另行依法追究小谢的违约责任。

风险还远不止于此。比如,小谢对外负有债务,当债务不

能清偿时,该房屋还可能被债权人申请采取保全、查封等措施,被作为小谢的财产强制执行。如果小谢不幸去世,该房屋还可能被作为小谢的遗产被其继承人继承。如果小谢离婚,该房屋还可能被小谢的配偶当做夫妻共同财产要求分割。

房子过户给子女但仍是实际权利人

“我孙子明年要上小学了。我们名下有套学区房,想让孙子到这所学区房来读。”

宋阿姨前来公证处咨询,把房子过户给儿子的事。

她说,跟老伴商

量好了,将二老的房屋过户给儿子,然后再和儿子签订协议,约定房屋实际的权利

人仍为二老,儿子不得处分该房产。她犹疑地说:“不知道签这样的协议有没有用?”

风险:老人受损的利益只能向子女主张

“像宋阿姨这样的情况还是不少的。这类案子中,老人的诉求很明确,房屋产权过户给儿子,老人仍为房屋的实际权利人,儿子仅为名义上的权利人,无权处分该房屋。”公证人员说。

那么老人和儿子

签订的借名登记协议有效吗?

公证人员慎重地说:“只要不存在我国《合同法》第五十二条规定的情形,该协议是有效的。但是,合同又有相对性,只在协议双方之间有效。假如儿子违反了约定,出售或抵押该

房产,法律就会保护善意的买受人或抵押权人,而老人受损的利益只能向自己的儿子主张。”

假如儿子和媳妇离婚,媳妇能分该房产吗?

“这点在司法实践中常常有争议。”公证人员说,因为房产过

户时使用的是房产买卖合同或赠与合同。有些时候儿媳并不知情,会怀疑借名登记协议是后补的。因此,如果在借名登记协议中让儿媳也作为协议一方共同签署,或由较强公信力的第三方作见证,这样可以减少相应的争议。

案例二

父子出资买房,房子登记在父亲名下

“最近,也有好几个客户前来咨询怎么规避他人名义买房的风险。我总是劝他们,尽量不要,因为风险太大。借名买房,往往会借很信任的人的名义去买房,比如亲戚、父母子女,极要好的朋友。”浙江尚甬律师事务所律师陈翔律师说,可是,在现实因素和巨大的经济利益面前,平时看起来非常信任的关系往往会很脆弱。因此,不要轻易去考验人和人之间信任关系,以免人财两失。

他讲起了一个典型的案子。

20多年前,朱先生(化名)兄妹3人和父亲20多年前共同出资,买了一套房子。12万余元的房款中,朱先生出了近一半,父亲出了5000多元。家里还特此写了一份购房出资情况的书面说明。20多年来,这套房子一直登记在朱先生

父亲名下,由他出租。

可是,前年,朱先生偶然得知父亲把这套房以50万元的低价转让给他人,当时涉案房屋的市场价已经在70万元左右。

沟通未果,父子俩对簿公堂。朱先生认为,父亲擅自处分共有财产的行为应属无效。作为原告,他提出诉请判令:确认被告私自转让房产无效;被告返还原告购房出资款并赔偿原告损失,合计30多万元。

最后,法院驳回了原告朱先生的全部诉讼请求。法院认为,原告主张涉案房产为共同投资性质的房产的盖然性不高,本院不予采信,原告等几名子女为购买涉案房产给被告凑钱,更符合子女赠与父母钱财的中国传统。故对原告基于共同投资的理由而向被告主张投资返还及共有产赔偿的请求,不予支持。

案例一

风险:处理不当,就会影响家庭和睦

公证处公证人员说:老年人购置房产,往往在经济上会与子女发生关系,处理不当,就会影响家庭和睦。

那房子的权属该怎么登记呢?

老人可以根据自己的具体家庭情况来定。

公证人员建议,老人为了老有所养,但又考虑到子女部分出资的情况,在签订购房合同时,买房主体可为老人+出资子女,产权登记人也可以为老人+出资子女。

当然也可以设计为另外的方案,比如买房主体和产权登记人均为老人,再通过立遗嘱来考虑遗产分配方案。

如果子女们非常孝顺,家庭关系都很好,老人也认

为反正房子迟早要给子女的,也可以直接登记子女的姓名。当然,要慎重考虑。

公证员提醒大家:“现实情况复杂多变,各种情形无法一一列举。市民无论买房、卖房,涉及借名登记一定要多做相关咨询,慎重做出周详的决定。”

陈翔提醒,如果非要借用他人名义买房的话,事先也一定要写好详细的协议并做公证。协议中,要具体约定出资情况,房产情况,如果房产增值收益怎么分割,如果房产转卖抵押出资人可以得到补偿等。当然,这只能在一定程度上降低风险,而非完全规避风险。

记者 王颖
通讯员 张洁璐

宁波口岸上半年进口食品超2万批次

商报讯(记者 劳育聪 通讯员 江山宁 谭毅)昨日,宁波检验检疫部门在北仑检验检疫局召开新闻通气会,通报2017年上半年宁波口岸进口食品(含化妆品)不合格典型案例及质量安全情况。

据通报,今年上半年,宁波口岸共检验检疫进口食品(含化妆品,下同)22375批(货物批,

下同)、货值5.6亿美元,同比分别增长77.8%、68.4%。

2017年上半年,宁波口岸共有来自全球70个国家或地区的食品进口,其中进口食品贸易额位列前5位的分别为:东盟、美国、欧盟、新西兰、澳大利亚,共4.24亿美元,占全宁波口岸进口食品贸易总额的75.7%。

进口食品化妆品“洋

品牌”日益受宁波消费者青睐,其产品质量是否也远胜国货品牌呢?其实未必。

2017年上半年,宁波口岸共退运销毁了18个国家或地区的不合格进口食品,其中伊朗、欧盟、日本、加拿大、美国成为退运销毁进口食品的主要来源地,占检出退运销毁进口食品总批次的79.2%。

“盛宴”资本对接会昨举行

商报讯(记者 史妮超 实习生 林楠 通讯员 蔡朝辉)7月4日,由电商武林大会组委会联合盛世方舟主办的“盛宴”资本对接会圆满结束。这种以“政府搭台、企业唱戏”的电商路演模式,充分调动了企业积极性,也有助于政府和投资机构挖掘到更多优质的创新项目。

对接会现场,惟创家居、互联田园、菜小生、云

麻豆、海上鲜、比伶顾客、有度环球汇、淘淘羊八家企业携各自优质项目从商业模式、创新方式及未来规划等方面,以一对多演讲和一对一洽谈的形式,与宁波电商产业基金、东方嘉富等投资机构进行了充分沟通。

北京盛世宏明投资基金管理有限公司作为宁波市电商产业基金的管理机构之一,通过进行早期项

目融资的对接交流,在帮助创业者进行高效融资的同时,为投资人带来精准匹配的优质创业项目。

据了解,目前,宁波市电商基金已投资设立了2个子基金,其中,心元资本是宁波市人民政府《关于加快设立产业发展基金意见》出台以来首支完成出资的子基金,已成功投资了8个电商项目,总投资额4718万元。