



周建平 摄

房产登记在未成年子女名下 想过有哪些风险吗？

记者 董小军

夫妻离婚，登记在三岁 儿子名下的房产无法“套现”

张女士是江西南昌人，6年前与在南昌做生意的丈夫相识，后来跟随对方来宁波。两人结婚后，在海曙区购置了一套150平方米的住房，现在的市场价格约为300万元。当时，在登记房子产权时，夫妻俩曾产生矛盾，后来干脆让只有三岁的儿子当了产权人。

如今，因为这套写了儿子名字的房子，张女士陷入了苦恼和麻烦：今年年初，因为丈夫有外遇，两人关系破裂，准备协议离婚。离婚条件都已谈妥，最后却卡在这套房子上。根据双方达成的协议，丈夫获得了孩子的抚养权，张女士获得这套房子的产权。因为婚姻受挫，心灰意冷的张女士准备在离婚后回江西老家，在她看来，这套房子算是对其无过错的一种补偿。但万万没有想到，这套名义上归她的房子实际上根本无法变现。当她咨询了律师后，更加绝望，因为按照相关法律，父母不能随意出售、抵押未成年子女名下的房屋。而且律师明确告诉她，从法律上说，他们根本无权处置属于孩子的房产，更不要说变卖后将钱归一方所有。张女士承认，对照法

律规定，她是不可能将这套房子里变现的，未成年儿子已锁住了这套房子，自己“只能一无所有地回江西了”。

把房产登记在孩子名下 原因多种多样

如今，很多家长在购置房产时，喜欢将房产直接登记在未成年子女名下。在他们看来，这样做的好处很多，其中最为年轻父母接受的一个原因是可以规避税费，因为“房子是一个家庭最大的财产，今后一定要传给儿女的”，相比于今后办赠予、继承手续，直接把房子登记在孩子名下，不但省了很多事还能省下不少税费，也不用担心将来可能开征遗产税。

浙江导司律师事务所高级合伙人张志旺表示，在如今房产过户税费相对较高的情况下，人们通过这种方法规避税费完全可以理解。当然，人们之所以愿意把自己的房产登记在孩子名下，还可能有一些考虑，譬如，有些从事商业经营活动者，有较强的风险意识，他们以孩子名义购置房产，便是一种分散风险的方法，万一将来出现某种变故，如生意失败、资不抵债等情况，能给自己和孩子留条后路。

在现实生活中，还有一种情况也是夫妻双方愿意把房产登记

在未成年孩子名下的原因：当夫妻感情出现危机准备分手时，很可能在如何分割家庭财产上产生分歧，往往互不相让，谁也不愿吃亏。为防止出现这种情况，出于对子女爱护的共同心理，一些夫妻就会将房产登记在子女名下。

让孩子做房东存在各 种风险隐患

如果没有特殊情况出现，把孩子登记为房产的产权人，当然不会有什么问题，但必须想到，孩子变成房东，基本上等于把该房产锁死了，如果孩子很小，甚至需要过十多年才可能启动改变房产产权的程序，在这个漫长的过程中，如果一旦出现某种变故，想要打开这道锁就非常难。那么，让孩子成为房东究竟会有哪些可能的潜在风险呢？张志旺律师作出以下分析：

首先，做父母的不能随意处置房屋。

按照我国法律规定，房子的产权实行登记制度，用通俗的话说就是，登记在谁的名下，房产在法律上就属于谁。把房子登记在孩子名下很容易，但要改变这种性质就非常难，原因在于，未成年孩子不具有独立行使民事行为的能力，而处置房产是大事情，未成年孩子不能随意处置。其父母虽然是监护人，但由于产权在孩子名下，会因此形成一个死结。如果父母一定要处置登记在未成年孩子名下的房子，必须符合一系列特殊的要求：处置房产行为必须以有利于孩子的利益为目的，若孩子出现重大疾病需要大笔钱治疗或生活学习需要等；必须提供由监护人签名，保证其具有监护人资格和出售房产是为了未成年子女利益的保证书，保证书须经公证处公证；另外，父母出售房产所得款项应全部用于抚养未成年子女。

此外，处置孩子名下房产的相关程序也很复杂，需要履行一系列手续，否则，日后孩子一旦提出异议，认为父母侵犯其合法权益，父母还要承担赔偿责任。

其次，父母离婚时易出纠纷。夫妻离婚时，以未成年孩子名义购置的房产归属往往会引起法律纠纷，在现实生活中，这样的事例数不胜数，如前面张女士所遭遇的窘境，就非常具有代表

性：两个人自以为达成了有关财产分割的协议，张女士获得了房产，但这份协议是非法的，两人对家庭财产的分割其实并未完成。

第三，父母无法控制子女成年后擅自处分房产。

从法律角度看，父母出资购房，然后把房产登记在子女名下，意味着父母把这套房赠予了子女，也就是说，所有权完全为子女所有，也只有子女才对这套房拥有所有权。等到孩子有了完全民事行为能力，他就具备了自主处置房产的权利，一般情况下，没有谁可以限制。但在现实生活中，可能出现的矛盾和纠纷会让一些人后悔当初把房产登记在儿女名下，如父母年老，子女成年后却不愿履行赡养父母的义务，一些父母即使想收回房屋，也会遇到很大的法律障碍。

把房产过早登记在孩子名下，还可能有一些法律纠纷。比如拥有房产的儿女结婚后发生意外去世，根据法律规定，其配偶、孩子和父母同为第一顺序继承人，有权继承逝者的所有财产，包括婚前财产。因此，其名下房产将作为遗产分割和继承，而不是按照一般的共同财产进行分割。

如果夫妻确定把房产登记在未成年孩子名下，还要注意在签订房屋买卖合同时，该房屋不能申请银行贷款，必须一次性付清房款。此外，由于我国房产政策的复杂性，很可能有相关政策的变化，如果锁定了房屋产权，可能导致利益的损失。

相关链接

离婚夫妻为何不能 分割孩子名下财产

1、所有权：从所有权的角度来理解，财产登记在孩子的名下，其所有权是属于孩子，而不是离婚的父母。离婚的夫妻属于非物权人，只能分割夫妻共同财产。

2、监护人的处分权：从监护人的处分权来分析，作为未成年人的法定监护人，其处分财产的行为只能有利于未成年人，离婚夫妻想要分割孩子名下财产，这是不利于孩子的合法权益的，因此也是不能分割的。

威严，邱某表示愿意履行65万余元债务，但要求分期付款。

经过法院协调，郑某与邱某达成了分期付款的和解协议，邱某于上月底向法院交纳了执行款。

近日，海事法院通知其余7个案件的申请执行人到法庭办理了重新申请执行手续，这让他们特别高兴：本来对追回余款已不抱希望，没想到有了这样一个意外的惊喜。

（王舜毕）

兄弟相争阻断通道 拒绝执行一家被拘

【案例】

慈溪市某村有岑家三兄弟。25年前，三兄弟并排建造了房子，其中，老大的房子靠近村里主要道路的东侧，老二的房子夹在中间，老三的房子则位于最里侧的西边。为出行方便，三兄弟屋前道地相通，并书面约定作为自西向东的出路可共用。

2010年，老二将自己的房子转让给了住在西侧的老三，老大因此与老三直接成了邻居。之后，老大和老三因故发生矛盾。去年夏天，老大把自家房前道地中的一段长约4米、宽约3米的混凝土路面挖开，导致小路无法顺畅通行，几乎阻断了老三家人的进出。为此，老三向法院起诉，今年3月，法院终审判决老大须在30日内将自家房前的地面恢复原状、排除妨碍。

判决虽然生效了，可老大却坚持认为，自家房前的道地使用权人是自己，并非公用通道，且两家有别的纠纷没解决，所以迟迟不愿履行法院判决。为此，老三向法院申请强制执行，并表示愿意出钱找人施工，但老大依旧

不愿松口。

日前，慈溪法院的执行干警来到现场进行强制执行，却遇到了老大及其家人的阻挠。经反复劝解无效，法官依法将老大及其家人共五人带至法院，五人皆因阻碍司法工作人员执行公务而被处司法拘留3天。

【说法】

我国《民法通则》等规定，不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利。若是给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。

邻里之间和为贵，况且还是自家亲兄弟。在协商不成的情况下，为避免事态恶化，应寻求正当、合适的方式解决。一味地怄气蛮干，“受伤”的终究是自己。

（路余 施珊杉）



克隆微信头像昵称 诈骗钱财终获刑罚

日前，慈溪法院审结了一起冒充微信好友实施诈骗的刑事案件。

去年10月5日晚，慈溪的施先生看到微信上有个请求添加好友的新信息，从对方的微信头像和昵称看，是自己的要好朋友胡先生，施先生以为自己把对方误删了，立即通过了申请。

次日一早，施先生收到重新添加的这个好朋友“胡先生”发来的微信，称想暂借2000元，施先生不假思索便通过微信转账给对方。过了一会，对方又提出借3000元，施先生二话不说再次微信转账。不久后，这个胡先生第三次开口，要借5000元。由于施先生只剩下3000元的支付限额，便转给对方3000元。在此期间，施先生都是用语音发信息，而“胡先生”则一直用文字。

见施先生的微信转不了账

了，对方让他通过支付宝再转7000元。此时，施先生开始产生怀疑，但由于对方称有急事，就又通过支付宝把钱转到了对方指定的账户。转完第四笔钱，对方又发来信息要再借5000元。施先生马上找好友胡先生核实，发现确实有人在实施诈骗。

去年年底，警方经过多方调查，抓获了实施诈骗的胡某。胡某有犯罪前科，其在落网后交代，他之前曾向施先生借过1000元，但一直没还，如果出面再借肯定不行，就想到了冒充与施先生关系很好，他也认识的胡先生身份进行诈骗。

近日，慈溪市人民法院以胡某犯有诈骗罪，判处其有期徒刑1年8个月，并处罚金8000元；违法所得的15000元继续予以追缴，退赔给被害人。

（路余 史梦诗）



本版制图 庄豪

申请执行人来信复活 8 起执行旧案

日前，宁波海事法院自贸区海事法庭收到一封来自舟山嵊泗县洋山镇的挂号信，写信者郑某今年80岁，是一起船舶营运借款合同纠纷案的申请执行人，他反映该案被执行人邱某目前经济状况较好，希望能在自己的有生之年，看到法院把此案执结。

郑某所说的这起执行案发生在五年前，执行标的55.2万元。当时，法院已拍卖了邱某所有的一艘

渔船，由于邱某涉及多个借贷案，郑某当时实际受偿仅为94760元。

时隔5年，虽然自贸区海事法庭干警已轮岗了好几批，但郑某的这封信还是引起了海事法院的重视。当年参与邱某所属渔船拍卖款分配的共有20起执行案，其中有8起案件未得到足额清偿，未清偿标的共计65万余元。

经办案人员调查，法院了解到邱某在舟山定海购买了一套住房。

为此，海事法院于上月初决定对邱某未清偿完毕的债权重新立案执行。随后，法院依法对邱某的7万元银行存款予以冻结，并对邱某负责首付后登记在其儿子名下的房产实施查封。

6月21日，邱某被传唤到法院，开始时，其矢口否认该房产系由自己出资购买，面对法院查实的证据材料，邱某最后承认该被查封房产的首付和按揭均由其本人支付。面对法律