孩子刚出生就拥有房产 是好事还是坏事？

律师提醒：给未成年孩子购房，需要绕过这几个“坎”

孩子刚出生或未成年，就拥有了属于自己的一套房子，听上去是一件很美好的事情。不过，专业人士提醒，给未成年子女购置房产，除了不能贷款外，还可能面临不小的风险。

在六一儿童节来临前，记者邀请专业从事地产诉讼的律师，帮助购房者绕过给未成年儿童买房可能面临的那些“坎”。

案例一

孩子一出生就拥有自己的房产 当婚姻破裂，这套房子却让亲情面临考验

2013年8月5日，小刘和小陈步入婚姻殿堂。次年，小陈生下一个活泼可爱的男孩，小夫妻俩很高兴，小刘便跟小陈商量：“男孩子长大迟早要买房娶媳妇，不如趁着现在房价还可以，替他买一套，还属于婚前财产呢！”小陈认为是好事，欣然同意，于是夫妻俩便以儿子名义购买了一处房产，面积约130平方米，总价约200万元。

但是渐渐地，夫妻俩的感情因柴米油盐琐事的增多以及对儿子教育方式上的分歧而越走越远，开始隔三岔五地争吵。2018年，双方的婚姻走到了尽头，但在儿子抚养权的问题上僵持不下，以致闹上法庭，而给儿子的这套房，成为夫妻俩争夺儿子抚养权的关注焦点。

律师分析：宁波律师协会副秘书长、浙江海泰律师事务所建筑和房地产部副部长陈石说：“在孩子抚养权方面，绝大部分父母都能够为了子女更好地成长而理性对待，但在持有重大资产子女的抚养权争夺上，却又增加了利益的考量，让亲情不再单纯。”

根据《民法总则》第十九条规定：“八周岁以上的未成年人为限制民事行为能力人，实施民事法律行为由其法定代理人代理或者经其法定代理人同意、追认，但是可以独立实施纯获利益的民事法律行为或者与其年龄、智力相适应的民事法律行为。”

“父母以未成年子女名义购房，并将房屋登记在未成年子女名下的行为属于赠与，且系未成年子女纯获利益的民事法律行为，合法有效。这个案件中，房产已经登记到未成年子女名下，属于未成年子女的个人财产，不再属于父母的共同财产，在父母离婚中不能作为夫妻共同财产进行分割。”陈石分析说。

同时，根据《民法总则》第三十四条规定：“监护人的职责是代理被监护人实施民事法律行为，保护被监护人的人身权利、财产权利以及其他合法权益等。”也就是说，在抚养权纠纷中，一旦一方取得子女抚养权，其作为监护人，即具有保护未成年子女人身权利、财产权利以及其他合法权益的义务，但同时监护人对未成年子女财产的管理也为其自行使用带来了便利。”

“在当下未成年人财产权利保护、监督制度尚不完善的情况下，监护人对未成年人子女财产的支配很难完全监控，进而造成未成年子女抚养权争夺掺杂了很多利益的考量，让父母和子女本来纯粹的感情面临道德的考验。”陈石表示。

案例二

为逃避债务给未成年女儿购房 不但没达成目的还让女儿有了“案底”

2009年6月，张先生先后向宋先生借款1000万元，借期5年。借款到期后，张先生未归还。于是，2015年7月7日宋先生向法院提起诉讼。法院于2015年12月15日作出判决，要求张先生于判决生效后10日内归还借款本息。但法院在强制执行中，发现张先生名下无财产可供执行。

宋先生得知后傻了眼，打听后才知道，原来张先生在2014年12月以6岁女儿的名义买了1套房子，并在2015年12月29日将房产登记在6岁女儿名下。

得知这些情况后，宋先生认为张先生的女儿才6岁，没有能力购房，在未还清欠款情况下，张先生给女儿购房造成借款无法清偿，侵犯了自己的利益，于是在2016年10月向法院提起诉讼要求撤销张先生对其女儿的赠与行为。

最终，法院撤销了张先生的赠与行为，而其6岁的女儿不但没得到房产，还由于她是房子的所有人，因这起诉讼而产生了涉诉记录。

律师分析：根据《合同法》第七十四条规定：“因债务人放弃其到期债权或者无偿转让财产，对债权人造成损害的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。债务人以明显不合理的低价转让财产，对债权人造成损害，并且受让人知道该情形的，债权人也可以请求人民法院撤销债务人的行为。”

陈石说：“张先生以无民事行为能力的女儿的名义购房，并将房产登记在女儿名下，如法院经审查认定购房资金属于张先生，则该以未成年子女名义购房行为属于赠与行为。赠与行为发生在张先生借款行为之后且该行为确已造成宋先生债权无法得到有效执行，对宋先生造成了损害。根据《合同法》第七十五条规定：‘撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起一年内行使。自债务人的行为发生之日起五年内没有行使撤销权的，该撤销权消灭’。这个案件中，宋先生有权行使债权人撤销权。最终，造成的结果是张先生不但没有达到规避债务风险的目的，而且其女儿也会因债权人撤销权诉讼而产生涉诉记录，让人叹息。”

案例三

为弥补成长缺席给未成年女儿购房 却因无法抵押使企业陷入发展困境

沈先生开了一家外贸公司，由于公司正处在成长期，终日为工作奔忙，无暇照顾家庭，也常常缺席女儿成长中重要的时刻。为了弥补对女儿的愧疚，沈先生以7岁女儿的名义购买了一套商品房。

购房时，因为未成年子女无法办理住房按揭贷款，且房地产商也不接受未成年人分期付款，沈先生只能将企业的大部分流动资金都用来支付购房款，并盘算着等房产交付后再去银行抵押贷款，弥补企业经营流动资金需求。

等到房产交付并登记到女儿名下时，企业的现金流已经非常紧张。沈先生只能在取得不动产权证书当天就急匆匆赶到银行，希望快点办理银行抵押贷款，却被银行工作人员告知，未成年人房产抵押担保需要监护人出具为未成年人利益的书面保证，且贷款只能基于未成年人利益使用，不能用来补充企业经营性资金需求。

银行的回答让沈先生懵了，后悔自己的冲动购房行为，导致企业陷入了发展困境。

律师分析：根据《民法总则》第二十条规定：“不满八周岁的未成年人为无民事行为能力人，由其法定代理人代理实施民事法律行为。”《贷款通则》第十七条规定：“借款人应当是经工商行政管理机关（或主管机关）核准登记的企（事）业法人、其他经济组织、个体工商户或具有中华人民共和国国籍的具有完全民事行为能力的自然人。”

沈先生女儿不能作为贷款人申请住房按揭贷款，同时由于未成年子女一般不具备偿债能力，房地产商一般也不接受未成年人分期付款购房，因此，以未成年子女名义购房首先面临的问题就是对现金流要求高，需要全额付清房款。

另外，根据《民法总则》第三十五条规定：“监护人应当按照最有利于被监护人的原则履行监护职责。监护人除为维护被监护人利益外，不得处分被监护人的财产。”以未成年人子女名义购房或将房产过户给未成年人子女，将对房产的处分构成较大限制。

“沈先生以女儿的房产抵押贷款补充企业流动资金，明显不属于为被监护人利益处分被监护人的财产，无法办理抵押登记取得贷款。沈先生以未成年子女名义购房的冲动行为，导致给企业的正常发展构成了不利影响。”陈石说。

律师提醒

以未成年人名义购房是把“双刃剑” 购房前需谨慎权衡利弊

从给未成年人购房引起的法律纠纷中可以看到，父母们的初衷，常见的有以下几种：省下今后房屋留给子女时因继承、转让等方式过户而产生的税费；在子女婚前将房产给子女，避免未来子女夫妻关系危机时被作为夫妻共同财产分割；担心感情破裂，预先给子女留下物质保障；通过未成年子女名义持有资产设立防火墙，避免父母潜在财务风险等等。

“事实上，以未成年子女名义购房可能面临要全款购房、赠与撤销、处分受限、子女成年后限购风险等一系列问题，甚至让父母和子女本来纯粹的感情都面临道德的考验，因此购房前须谨慎考虑。”陈石说。

以未成年人名义购房是一把双刃剑。“对于未成年子女而言，父母以未成年子女名义购房还可能会增加其成年后二套房的负担，随着政府购房政策的趋严，今后可能加重未成年人成年后再购房成本。

“对于父母来说，此项举措也不是一本万利的，首先，由于银行贷款政策限制，未成年人无法进行贷款；若以未成年人名义购房，要么是一次性全款支付购买，要么是父母和子女作为共同购房人，向银行申请贷款，承担连带还款责任；其次，将房产登记在未成年子女名下将会导致日后父母财产处置困难。父母进行抵押、转让等行为，必须是有利于未成年人的利益，若是日后面临家庭财产困境，作为大标的额的房产将无法随意处分，这点是需要慎重考虑的。”

陈石律师提醒购房者：“对于年龄较小的未成年人，其成年周期较长，未来充满变量，在这个变量周期内把一个具备金融属性的房产变成处分受限资产，本身就是不明智之举。因此，市民在购房前，需要分清利弊后再做决策，不可在一知半解的情况下冲动购房。”

记者 周科娜