

三亚一67岁男子出资购房登记50岁女友名下,9年后分手引发产权纠纷,法院判房产归男方 未有赠与合意 实为“借名买房”

■法治时报全媒体记者 麦文耀



(图片来自网络)

案情:为规避投资风险“借名买房”,情侣分手起纷争

2015年,时年67岁的曾某与50岁的赵某处于同居关系,两人计划在三亚购置一套房产用于养老。考虑到规避投资风险,曾某与女友赵某口头约定,以她的名义签订购房合同,但购房款由曾某承担,房屋实际归曾某所有。

当年1月1日,曾某向中介公司支付了5万元购房定金,锁定了位于三亚市天涯区某小区的一套房产。1月4日,赵某作为买方,与卖方签订《房产居间买卖合同》,约定房屋总价款88万元,定金5万元转为首付款,剩余款项分两笔支付。合同签订后,曾某陆续通过本人、其妹妹、女儿的账户支付了全部房款。

1月8日,赵某与开发商三亚市城市建设公司签订《商品房买卖合同》,合同附件中特意注明了曾某的通信地址和电话号码,收件人列为曾某与赵某两人。2016年4月,案涉房屋办理不动产权登记,所有权人登记为赵某。

此后数年,案涉房屋的《房产居间买卖合同》《商品房买卖合同》、购房款收据、

不动产权证、税费发票等所有原始资料,均由曾某保管。曾某的海南居住证地址登记为该房屋,日常的物业费、水电气费由他缴纳,家具家电也由他购置,并一直实际居住在这套房子里。2018年,赵某还向曾某出具了一份《承诺书》,载明“购房款88万元系向曾某妹妹借款48万元、向曾某女儿借款40万元,5年内分批归还,未按期归还则用房屋赔偿”,进一步佐证了购房款并非无偿赠与。

2024年,曾某与赵某的同居关系破裂,双方分手后就房产归属产生激烈争执。赵某以“不动产权证遗失”为由,向三亚市自然资源和规划局申请补发了新证,并主张自己是房屋合法所有权人。多次协商无果后,曾某向三亚市城郊人民法院提起诉讼,请求确认他为房屋实际购买人及所有权人,并要求赵某配合办理过户手续。

判决:未有赠与合意,案涉房产归实际出资者

一审中,曾某提交了完整的证据链:银行转账记录、POS机凭证证明其与家

人支付了全部购房款;购房合同、产权证等原件证明其长期保管核心资料;居住证、物业费及家电采购票据证实其实际占有使用房屋;还有赵某出具的《承诺书》间接否定赠与。曾某强调双方无赠与约定,借名是为规避风险,且未承诺结婚,不会无偿赠与近百万房产。

赵某则辩称,双方系同居关系,购房款是曾某的赠与,房屋登记在她名下即归她所有。她提交了照片、微信聊天记录证明同居事实,以收入证明主张自己有支付能力,还称曾某控制其银行卡,付款行为不能代表真实出资意愿。但赵某未能提供任何证据证明曾某有赠与的意思表示,也无法说明她如何使用“稳定收入”支付购房款。

三亚城郊法院经审理认为,虽然双方没有书面“借名买房”协议,但曾某提供的证据形成完整闭环:全额出资、实际占有使用、保管核心凭证,且《承诺书》表明购房款系借款而非赠与,足以证明双方存在“借名买房”的合意。根据相关法律规定,三亚城郊法院判决确认曾某为涉案房屋实际购买人及所有权人。

赵某不服一审判决,向三亚市中级人民法院提起上诉。她认为一审证据采信错误,主张曾某提交的付款凭证不能证明“为本人购房”,同时认为一审举证责任分配不当,曾某未证明“借名买房”合意,而“登记在自己名下”即视为赠与已履行。

三亚中院的审理焦点集中在《承诺书》上。该院认为《承诺书》明确载明购房款为“借款”,赵某承诺还款并以房抵债,直接否定了“赠与”主张,与出资记录、资料保管、实际居住等证据形成完整证据链,足以证明“借名买房”合意存在。而赵某未能提供任何证据证明曾某有赠与意思表示,应承担举证不能的后果。最终,三亚中院判决驳回上诉,维持原判。

说法:“借名买房”藏隐患,须签书面协议明确权责

关于此类案件,记者通过采访,不少人普遍认为“借名买房”需谨慎。

“我表哥以前就帮朋友‘借名买房’,后来朋友没钱还房贷,银行找我表哥催

款,房子还被查封了,最后表哥只能自己垫钱,差点闹上法庭。”家住三亚吉阳区的市民石先生说,亲密关系里谈钱虽伤感情,但“借名买房”也得把丑话说在前面,不然出了问题说不清,最后更伤和气。

“我同事之前借姐姐的名字买房,后来他姐姐突发疾病去世,姐夫和外甥对房产归属有异议,虽然最后通过转账记录和聊天记录厘清了,但前前后后闹了半年,一家人都心力交瘁。”海口市民刘女士说,“借名买房”看似简单,实则藏着很多隐患,所以不管关系多好,都得签书面协议,把权责写清楚。

针对此案涉及的法律问题,海南昌宇律师事务所律师刘瑾也作出了相关解读,认为同居关系中的财产纠纷处理,需把握“借名买房”的认定标准、赠与关系的举证责任、证据链的形成要求三个关键法律要点。

借名买房的认定标准。根据《中华人民共和国民法典》物权编解释,不动产登记并非权属唯一依据。认定借名买房需满足两个核心要件:双方存在借名合意,实际出资且实际占有使用。该案中,《承诺书》成为证明合意的关键证据,结合全额出资、资料保管等事实,法院得以确认真实权利状态。

赠与关系的举证责任。主张赠与一方需提供明确的赠与意思表示证据,尤其是大额财产赠与,不能仅凭同居关系推定。该案中,赵某未能举证曾某有赠与合意,《承诺书》反而证明款项性质为借款,故其主张难以成立。

证据链的形成要求。实际权利人应留存完整证据,包括出资凭证、保管权属证书的证明、实际居住的缴费记录等。书面借名协议是最佳证据,若未签订,可通过聊天记录、证人证言等间接证据佐证。

刘瑾提醒,同居关系缺乏婚姻关系的法律保护,财产处置更需谨慎。购置房产时应明确权属约定,优先采用书面形式,注明出资方式、产权归属及过户条件,避免因感情破裂引发权属争议。尽量避免“借名买房”,若确有需求,务必通过书面协议明确权利义务,或保留双方关于借名事宜的沟通记录,留存好关键证据,才能最大程度降低风险。

海口一男子婚内出轨赠第三者11万余元,妻子起诉“小三”胜诉 违背公序良俗的赠与行为无效

■法治时报全媒体记者 李成沿

婚姻是需要双方共同守护,夫妻之间应当互相尊重、互相信任。如果出现了有一方出轨还擅自处分夫妻共同财产的情况,无过错方一定要及时通过法律途径维权。近日,万宁市人民法院审结一起配偶擅自处分夫妻共同财产案件,男方方某婚内出轨赠第三者11万余元,妻子福某起诉“小三”要回胜诉。

案情经过:男子向“小三”转账大额款项,妻子起诉要回

2020年5月20日,家住海口的福某与方某在这个特殊的日子登记结婚,本该是幸福美满的一段婚姻,却在2023年初出现了裂痕。方某与韦某从朋友关系发展到不正当男女关系。福某无法忍受这样的生活,在2024年6月6日与方某离婚,但同年12月4日,两人复婚。

复婚后,福某发现方某竟然在2023年1月至2024年6月6日期间,通过微信



(图片来自网络)

陆续向韦某转账12万余元,其间韦某虽返还4万余元,但仍收受8.5万余元。不仅如此,方某还分别花费1.48万元和1.2万元购买2个金手镯赠与韦某。福某无法忍受方某在婚姻期间的这些赠与行为,认为这严重侵害了她作为妻子的合法权益。2025年5月,福某起诉至万宁市人民法院,要求确认方某的赠与行为无效,韦某返还全部款项。

法院判决:违背公序良俗,赠与行为无效

万宁市人民法院经审理认为,该案的争议焦点在于赠与行为的效力如何认定和韦某是否应当返还钱款。该院认为,夫妻双方负有互相忠实义务,方某在与福某婚姻关系存续期间出轨,与方某保持不正当男女关系,严重影响夫妻感情,既伤害了福某,又违背了社会主义核心价值观。赠与的钱款和礼物属于夫妻共同财产,方某在未征得福某同意的情况下擅自处分,侵犯了福某的合法权益。韦某与已婚的方某保持不正当男女关系,违背公序良俗,所以方

某赠与韦某的钱款和金手镯,韦某并非善意取得,赠与行为无效。在庭审中,韦某表示,方某赠与的两个金手镯已经出售无法返还了,万宁法院依据民法典第一百五十七条规定,认定赠与合同无效后,韦某因无效行为取得的财产应当返还。根据夫妻共同共有原理,福某有权要求韦某全部返还取得的财产。鉴于两个金手镯已被韦某自行出售,应当折价返还。最终,万宁法院判决韦某返还11万余元。

律师说法:擅自将夫妻共同财产赠与他人无效

为何第三者需返还夫妻共同财产了?对此,海南瑞伊律师事务所律师陈积祯表示,根据民法典第一千零六十二条规定,夫妻在婚姻关系存续期间所得的工资、奖金、劳务报酬等财产,为夫妻共同财产,归夫妻共同所有。夫妻对共同财产享有平等的处理权。非因日常生活需要处分夫妻共同财产时,应当平等协商,取得一致意见。同时,民法典第八条规定:民事主体从事民事活动,不得违反法律,不得违背公序良俗。第一百五十三条第二款规定:违背公序良俗的民事法律行为无效。该案中,方某在婚姻关系存续期间出轨,并将夫妻共同财产赠与第三者,明显违背公序良俗,故赠与行为无效。

陈积祯介绍,根据最高人民法院相关司法解释,夫妻一方为重婚、与他人同居以及其他违反夫妻忠实义务等目的,将夫妻共同财产赠与他人,另一方主张该行为违背公序良俗无效的,人民法院应予支持。因无效行为取得的财产,应当全额返还。

陈积祯提醒,在婚姻生活中应当恪守夫妻忠实义务,维护婚姻家庭稳定。处理夫妻共同财产时应当尊重配偶的平等处理权,不要心存侥幸,法律不保护违背公序良俗的行为,如果发现配偶擅自处分夫妻共同财产时,一定要及时通过法律途径维权。

●●●

法律咨询

17608998460
邮箱:fzsb888@163.com

楼顶违建导致电梯损坏 维修费谁承担?

海口陈先生咨询:我小区一幢楼的顶楼业主在自家楼顶上违法搭建,楼顶用于排水的5个大地漏被其拆除,仅设了一个小地漏,导致楼顶积水过多无法及时排除,大量的水进入电梯底坑,造成电梯损坏。请问,在这种情况下,电梯维修费该由谁出?

解答:民法典第二百七十二条规定,业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。第九百四十二条规定,物业服务人应按约定和物业的使用性质,妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分,维护物业服务区域的基本秩序,采取合理措施保护业主的人身、财产安全。对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为,物业服务人应及时采取合理措施制止,向有关行政主管部门报告,并协助处理。

电梯损坏系顶楼业主违法搭建导致,小区物业公司垫付维修费用后,可要求该业主承担这笔费用。如该业主拒绝承担,物业公司可起诉至法院,要求该业主承担己方所垫付的电梯维修费用。

只付首付未签合同 房子被拍卖怎么办?

文昌符女士咨询:去年一个新楼盘开盘,我看中一套房子,直接付了首付,但当时未签合同,也没备案。现在开发商和建筑商因工程款问题发生纠纷,经法院判决,这套房子将进行拍卖。请问,我该怎么维权?

解答:最高人民法院《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条明确,金钱债权执行中,买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议,符合在法院查封前已签订合法有效的书面买卖合同;在法院查封前已合法占有该不动产;已支付全部价款,或已按合同约定支付部分价款,且将剩余价款按法院要求交付执行;非因买受人自身原因未办理过户登记等情形,且其权利能排除执行的,法院应予支持。

该解释第二十九条规定,金钱债权执行中,买受人对登记在被执行人名下的商品房提出异议,符合在法院查封前已签订合法有效书面买卖合同;所购商品房用于居住,且买受人名下无其他用于居住的房屋;已支付价款超过合同约定总价款的百分之五十等情形,且其权利能排除执行的,法院应予支持。

虽然你支付了首付,但双方既未签订购房合同,也没有备案,故较难排除开发商和建筑商工程款案件的执行。建议你立即起诉开发商,要求其返还你所支付的购房款,并向对方主张赔偿你相应的损失。

拆迁时分得两套房子 再婚后房产归属如何认定?

海口朱女士咨询:我离婚后购买了一套单位集资房。房屋拆迁时,我补了差价后分了两套房子。但分房时我已再婚,请问,房子属于我的婚前个人财产,还是夫妻共同财产?

解答:民法典第一千零六十三条规定,一方的婚前财产;一方因受到人身损害获得的赔偿或补偿;遗嘱或赠与合同中确定只归一方的财产;一方专用的生活用品;其他应归一方的财产为夫妻一方的个人财产。

尽管拆迁分房时你已再婚,但该拆迁安置房的取得是你此段婚姻前所购房屋的转化,即你婚前财产的转化。若该房没有你现在夫妻共同财产的投入,即便没有产权证,仍属于你的婚前个人财产。

男方离婚前欠的债 是否属夫妻共同债务?

澄迈汪女士咨询:我前夫因吸毒被强制隔离戒毒2年,我们随后离了婚。现在,各种贷款方来催债,既有房贷也有私人欠款,我不知道其中哪些钱是前夫吸毒所欠。请问,这些欠款发生在离婚前,是否属于夫妻共同债务,我有义务承担吗?

解答:民法典第一千零六十四条规定,夫妻双方共同签名或夫妻一方事后追认等共同意思表示所负的债务,以及夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义为家庭日常生活需要所负的债务,属于夫妻共同债务。

夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义超出家庭日常生活需要所负的债务,不属于夫妻共同债务;但是,债权人能够证明该债务用于夫妻共同生活、共同生产经营或基于夫妻双方共同意思表示的除外。

因此,在婚姻关系存续期间,你前夫以个人名义超出家庭日常生活需要所负的债务,不属于夫妻共同债务,你没有偿还的义务。

(治时报全媒体记者 李成沿整理)