



为规避限购政策,“借名买房”成为了许多人城市“安家”的一个灵活方式,但一不小心就对簿公堂。夏小姐和老公因在深圳没有购房资格,就以朋友的名义先买下房子,待满足购房条件再过户,没想到,朋友公司欠下巨债,夏小姐一家的“房产”被查封抵债。近日,深圳市中级人民法院二审认定,借名买房成立但不能主张物权,当事人应预见不利后果。

# 向朋友借名买房 近千万元房产被查封

## 法院:借名买房成立,但不能主张物权

### 案情经过

#### 房子住了两年就遭查封,10年老朋友欲侵吞房产?

2012年,夏雪和老公于浩刚来深圳不久,虽然两人有意买房,但由于深圳限购政策,两人都没有购房资格。她老公有个朋友是深圳市蛇口招胜石化实业有限公司(以下简称“招胜石化公司”)的法人代表,得知此事后,表示可以为“借名买房”提供帮助,即自己先登记由夏雪夫妇付款购买的房产,待他们满足购房条件后再过户。

经过商议,夏雪夫妇便委托了范×迎进行借名买房,并出资房屋全款900多万元(含税及中介费用),分10次转账给范×迎。据夏雪提供的部分银行转账单据,丈夫于浩向范×迎转账的第一笔款项为300万元,摘要中注明是“于浩购房款”。当年内,范×迎办妥房产证,并将其登记在公司名下,夏雪一家人住了进去。2013年,

招胜石化公司也出具了一份书面承诺,确认了夏雪借名买房的事实,并承诺在夏雪满足购房条件后就办理过户。

没想到的是,后来夏雪通过缴纳社保达到了购房条件,但多次催促范×迎办理过户,都被告知暂时无法办理。2015年10月,自己因为担心房子一直不过户会有风险,便委托朋友查询房子的产权状态,结果让她吃了一惊:在2015年初,房产就已经被南山区人民法院查封了。夏雪赶忙委托律师调查情况才得知,招胜石化公司在持有房产证后,曾向其他机构借取高额贷款,而房子在招胜石化不予还款、遭起诉后被法院查封。律师称,法院的查封只是限定了房产不能向外转让给他人,但并不会涉及房子里居住的人。因此,一开始她才对查封一事全然不知。目前,招胜石

化公司不知搬往何处。

夏雪指出,据公开可见的诉讼案号,以及她后来从警方和相关执行法官处了解到的信息,自2014年以来,招胜公司和范×迎曾先后向深圳市东升房地产有限公司(以下简称“东升公司”)借款3次,向两名个人各借款1次,但到期后均未及时还款,被上述债权人纷纷起诉,随后法院查封了其借名购买的蛇口房产。

据夏雪介绍,在得知债权人和招胜石化的判决结果后,她曾向南山法院申请执行异议,但被驳回。后来,夏雪又曾提起异议纠纷诉案,驳回后再上诉,均被驳回。今年1月,夏雪收到了南山法院的执行裁定书,裁定书称,因被执行人招胜石化公司未及还款,遂将拍卖、变卖其公司名下的这套房产。

### 法院判决

#### 借名买房成立但不能主张物权,当事人应预见不利后果

从两审判决书可见,南山区法院一审认定,夏雪借名买房的事实成立,与招胜石化公司的委托合同(承诺书)有效;但是招胜石化公司借贷时,涉案房产确实登记在其名下,且涉案房产已被查封并被申请强制执行,法院也予以认可。法院认定,

夏雪对于涉案房产登记在招胜石化公司名下可能面临的不利后果应有所预见,且夏雪对于涉案房产未能办理过户登记存在过错,其请求不能对抗现有强制执行程序,故法院不支持夏雪要求确权、办理过户并要求停止执行的请求。

夏雪不服上诉后,深圳市中级人民法院同样认定夏雪的借名买房成立,但不能主张享有物权,并且明确指出夏雪“规避政策存在过错,应当对登记在他人名下产生的不利后果有所预见,对房产未能及时过户的后果应该自行承担”。

### 律师说法

#### 可依据法律,要求合同方给予补偿

在借名买房的情况下,涉案房产的权利主体应当归属于哪一方呢?广东晟典律师事务所林蓓蓓律师表示,个人认为“借名买房”合同本质上是一种债权债务关系,借名买房并不能约定物权的归属。

林律师指出,我国对于物权与债权采取“二分主义”,物权有自己的成立、变动、生效要件,与债权并不是浑然一体的。另

外,我国对于物权采取“物权法定主义”,物权的变动必须符合法定的要件,不能以约定来对抗物权变动。他认为,借名买房合同不能对物权归属作出约定,但是根据合同自由的原则,借名买房合同是当事人双方作出的真实意思表示,具备法律上的效力,可以作为债权债务关系对待。

“承担风险并不意味着吃亏。”林律师

表示,合同法、民法总则对于合同与债权债务关系都做出了相应的具体的规定,比如违约责任、缔约过失责任,诚实信用原则等等。“在合理范围内的风险当然要自己承担,超出此范围的风险造成损失的,当然可以依据法律,要求对方给予相应的补偿。”

(邵枫)

## 医院抢救无名男子, 医疗费谁买单?

本报讯(全媒体记者王艳 通讯员钟紫薇)男子发生交通事故受伤被送往医院,经抢救两个多月后因伤势过重死亡。因其身份无法查清,医院无法向家属主张医疗费,因此直接将交通事故的侵权人即司机及肇事车辆的承保人告上法庭,索赔医疗费。东莞市第三人民法院近日审理了此案,准许医院直接向承保人追索死者的医疗费。

2016年11月12日,一名男子在途经东莞市塘厦镇樟木头大道时与被告黄某驾驶的小型普通客车发生碰撞后受伤。2016年11月13日至2017年1月31日,这名男子一直在东莞市塘厦镇某医院住院,后因伤势过重,经抢救无效死亡。住院期间费用共161144.55元,已交押金14000元,欠款147144.6元。因男子死亡身份不明,且其近亲属也无法查明,医院只好将交通事故的侵权人即司机黄某和肇事车辆的承保人起诉至法院,索赔医疗费。

本案主审法官表示,本案中,男子在医院治疗,医院提供医疗服务,男子支付医疗费,双方形成医疗服务合同。男子死亡后欠的医疗费,根据合同的相对性,医院应向家属追偿。但因男子身份不明,医院无法向其家属主张医疗费。

本案经审理查明后,准许医院直接向事故侵权人追索死者医疗费,此判定对死者而言,没有侵害其合法权益,客观上有利于保障其生命健康权,体现了文明社会对一个人的生命健康权的尊重;对作为医疗机构的原告而言,准许其及时向赔偿义务人追回垫付的医疗费,符合民法公平原则,有利于发扬救死扶伤精神,引导正确的社会风向。

## 未满16岁的熊孩子 多次玩火被判刑

本报讯(全媒体记者林婷玉 通讯员刘娅)熊孩子玩火很危险!未满16岁的阿杰多次在广州市白云区放火,被广州市白云区人民法院判刑。法院指出,放火燃烧财物,不管财物是他人所有还是自己所有,只要足以危害公共安全,就很可能构成放火罪。

2017年3月,15周岁的阿杰(化名)先后4次于凌晨时分在广州市白云区江高镇一带,以打火机点燃泡沫纸皮箱、房屋围蔽布等方式放火。同月30日,阿杰在去往网吧的路上被便衣抓获。

法庭上,公诉机关指控被告人阿杰犯放火罪,事实清楚,证据确实、充分,罪名成立。白云区人民法院经审理后判决:被告人阿杰犯放火罪,判处有期徒刑十个月,缓刑一年;缴获的作案工具打火机,予以没收。