

## 以案说法

姐姐借弟弟夫妻名义买房,不想遇到弟媳财产官司  
债权人的这个要求,法院没有同意

通讯员 刘燕波 陈倩琳 本报记者 张宇洲

现下,不少地区购买商品房产需要摇号,为了增加购得心仪房产的概率,部分人借用亲友名义报名。然而亲友为他人摇中房子后,若是自己又遇上债务纠纷,事情就变得复杂起来。近日,舟山中院审理了一起案件,就与房屋代持和债务纠纷有关。

2009年,周某想给女儿夏某买一套婚房。多次看房后,看中了舟山新城某房产,但想要购得该房产,需要摇号。为增加中号率,周某叫上了小周夫妻(弟弟、弟媳)一同参与报名摇号。报名所需的手续费、押金等均由周某办理、支付。

不久后,摇号结果出来了,小周夫妻中了签,因此小周与开发商签订《商品房买卖合同》,并办理了不动产登记手续。周某和丈夫支付了房产的首付款、煤气管道费、车位购买款、购房税费等。

房产交付后,一直是周某的女儿夏某在居住。2017年,小周以100万元的价格,将房产转让给外甥女,周某同时清偿银行按揭贷款60余万元后,该房产过户至夏某名下。

但2014至2018年,小周的妻子顾某多次向洁某借款290多万元。由于催款未果,洁某便提起诉讼,要求还款,获得法院支持,后该债权生效判决确认。因顾某无法清偿债务,该案执行程序终结。不久后,洁某以顾某、小周将夫妻共有的房产以明显低价转让给他人为由,向法院起诉要求撤销小周、顾某将房产转让给夏某的行为。

一审法院审理后认为,小周、顾某与夏某之间并不存在真实的买卖合同关系,其仅是为夏某代持房产。现小周、顾某将实际为夏某所有的房产返还,并不存在低价转让财产损害债权人利益的情况,因此洁某作为顾某的债权人,无权撤

销周某、顾某将房产转让给夏某的行为。

洁某不服,提出上诉。近日,舟山中院作出了维持一审裁判的终审判决。

## 法官说法:

不动产登记又称为不动产权登记,是权利人、利害关系人申请国家确定的职能部门将有关申请人的不动产权的事项记载于不动产登记簿的行为。不动产登记簿载明的权利人一般享有该不动产权,但由于不动产登记簿载明的是一种拟制事实,并不总能反映真实不动产权关系。就此,《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释(一)》第二条明确规定,当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符的,实际所有权人有权请求确认其享有物权。

本案中,房产虽曾以小周名义购买,并登记于小周名下,但夏某提供的证据反映房产的首付款、车位购买款、购房税费等出资都由周某夫妇负担,夏某实际占有、使用该房产,另房产所在楼盘出售时确有摇号确定购买人,并由该购买人签订购房合同并进行登记的售房规则,能够证明周某以小周名义为夏某购房的事实。

而周某借小周的名义为夏某购房,并非为了规避法律、法规的强制性规定或国家、政府的限购政策,亦不违背公序良俗,故应认定夏某本身即为房产实际所有权人,其有权要求登记权利人小周返还房产。小周、顾某将房产过户给夏某,并未导致顾某的财产权益减少或责任财产负担不当加重,对洁某的债权实现没有影响,故洁某无权就小周、顾某转让房产于夏某的行为主张债权人撤销权。另外,即使小周夫妻未将房产返还夏某,夏某也享有排除强制执行的民事权益。

## 案例警示

租来的车没投保  
发生事故谁来赔

通讯员 慕煊

男子开着租来的车遭遇交通事故,没想到车主并未给车辆投保商业三者险。近日,法院审理了此案。

2019年7月底,陈某从某汽车租赁公司租了一辆轿车使用。车子的所有人为林某。同年8月的一天,陈某驾车在平阳县鳌江镇某路段行驶,与骑电动车的周某发生交通事故,致其左肩关节功能丧失25%以上,构成十级伤残。

交警认定,陈某承担事故全部责任,周某无责。事后,陈某和汽车租赁公司分别垫付医疗费10000元。因对后续赔偿事宜协商不下,周某在病情稳定后起诉车辆所有人林某、陈某、汽车租赁公司和汽车交强险所投保的保险公司要求承担经济损失。

庭审中陈某辩称,根据租车时与租赁公司签订的合同,轿车已投保交强险与第三者责任险、车辆财产险等商业险,相关的赔偿费用应由车主林某和租赁公司承担。然而经过调查,该车并未投保商业三者险。

法院经审理认为,车主林某未给投保商业三者险,陈某作为侵权行为人,对侵权行为所造成的周某的经济损失,应在事故责任认定的全责范围内承担赔偿责任。

保险公司应根据保险合同约定并依照相关法律规定在承保的交强险范围内赔付保险金,不足部分由陈某赔偿。

陈某认为租赁公司出租的车辆存在不符合合同约定的瑕疵而应承担相应违约责任的,应另行提起诉讼或以其他方式解决。

据此,法院判决保险公司向周某支付保险金120500元,陈某向周某赔偿经济损失85392.03元。

## 法官提醒:

本案中,陈某因为自己的疏忽大意,在签订合同时未审查租赁车辆的保险情况,需要先行承担赔偿责任。虽然后续他可以根据合同向租赁公司索赔,但平白多了一桩纠纷不说,是否能顺利拿回钱也是个未知数。所以,市民在租赁车辆时应注意查看车辆各项情况是否与合同所述一致,避免承担不必要的损失。

快递丢失加倍赔?  
民警紧急制止

通讯员 张烨盛

近日,绍兴市越城区的秦大姐正遭遇电信诈骗,所幸民警及时赶到,避免了损失。

当日,越城区灵芝派出所接到指令,辖区一居民正在遭遇电信网络诈骗。接到指令后,值班民警迅速上门劝阻。现场,秦大姐正在与骗子视频通话,民警要求她把电话挂了,“我们是警察,你现在正在遭受电信诈骗。”

然而,秦大姐宁愿相信手机中的骗子,也不愿意相信民警当面说的话,认为自己肯定不会上当。民警现场为她演示诈骗手法,秦大姐才如梦初醒,相信自己正遭受“快递赔偿”类诈骗,骗子诱导她下载软件以便拿到赔偿款,实际是为了获取她的账户信息骗走钱财。

民警提醒,市民如遇“快递员”来电,声称“快递丢失,会加倍赔偿”的,请提高警惕,可通过购物平台查询情况,切勿轻易添加他人微信好友;不要轻易扫描陌生人给的“二维码”,更不要轻易点开来历不明的“网页链接”;发现支付宝、微信账户或银行卡内的资金被无故转走时,第一时间更改密码,并联系支付宝、微信或银行客服进行账户安全处理并报警。

## 法治漫画



## 防疫提醒

北京市疾病预防控制中心副主任庞星火表示,既往我国多个省份也曾报道经冷链或非冷链物品传播的案例,近期我国多地也曾有境外邮件及其他物品阳性的报道。新冠病毒可在低温下长时间存活,冬季经物传播的风险增大。

新华社 王鹏 作

## 反诈提醒

## 你问我答

## 欠薪老板不知所踪,员工该怎么办?

有读者问:

我们曾是个体工商户李某的雇员。李某由于经营不善等原因,不仅欠下巨额债务,还欠下我们的工资。虽然我们有欠条在手,可李某既不接电话更不见人,甚至已不知所踪。请问:我们该怎么办?

本报作答:

你们可以通过两种途径解决。

向法院提起诉讼,请求判令李某支付欠薪。民事诉讼法第九十五条规定:“受送达人下落不明,或者用本节规定的其他方式无法送达的,公告送达。自发出公告之日起,经过三十日,即视为送达。公告送达,应当在卷宗中记明原因和经过。”即如果李某不接电话更不见人,甚至不知所踪,只要无法通过直接送达、转交送达、委托送达、留置送达、代收等方式送达法律文书,法院便可以通过发公告的形式送达法律文书,且只要时隔30日公告期届满,不管李某是否知悉,均视为送达,不管李某是否前来参与开庭,法院均可审理并作出判

决。法院的判决生效后,你们同样可以申请强制执行。法院可以根据你们的申请,采取通过网络查控系统查询李某名下的如银行卡、房产、车辆或者其他财产,也可以拍卖李某的房屋或财产来清偿欠薪。

向法院申请宣告李某为失踪人,由代管人从李某的财产中支付款项。民法典第四十条、第四十三条分别规定:“自然人下落不明满二年的,利害关系人可以向人民法院申请宣告该自然人为失踪人。”“失踪人所欠税款、债务和应付的其他费用,由财产代管人从失踪人的财产中支付。财产代管人因故意或者重大过失造成失踪人财产损失的,应当承担赔偿责任。”即鉴于你们是李某的债权人,决定了属于“利害关系人”之列,具有申请宣告李某失踪的权利,而李某的财产代管人如父母、配偶、子女等等,则具有从李某财产中向你们支付欠薪的义务。

(廖春梅)