

爸妈欠债不还,女儿房产为何也被法院查封

提醒:“借名买房”当心钱房两空

《新民晚报》戴明飞 孙云

“我爸妈因为欠债被债权人申请强制执行,你们法院怎么把我的房子也查封了呀?这个房子明明是我出钱买的,只是挂在我爸妈名下而已!”最近,上海市杨浦区人民法院受理了一起执行异议案件,提出异议的

市民小许觉得自己很委屈,只是借用了爸妈的名义买房,怎么就要损失一套房产?原来,这是一起由“借名买房”惹出的烦恼。

借名买房埋下隐患

案件的缘由是,申请执行人董强曾与被执行人老许夫妇因债务纠纷对簿公堂,为保全财产,董强向法院提出申请,查封老许夫妇名下一套房产。老许夫妇的女儿小许得知后,提出了执行异议。她说,几年前,她为给女儿入读名校购置了一套房屋,因名下已有一套房产,为降低购房成本,减轻首付压力,小许夫妇与父母商量后,决定以老许夫妇名义购房,但购房首付款及后续贷款均由小许夫妇支付和偿还,并由小许夫妇装修和入住。双方还签订了《房屋代持协议》,约定该房屋始终归小许夫妇所有,老许夫妇仅代持产权。如今,小许得知这套房屋因父母债务纠纷被查封,便向杨浦法院提出执行异议,主张自己是实际权利人,请求中止执行。

本案的争议焦点在于小许夫妇基于《房屋代持协议》享有的权利,能否排除申请执行人董强对名义产权人老许夫妇的债权所发起的强制执行?小许夫妇主张,其是房屋的实际出资人和所有权人,与名义产权人之间存在真实有效的代持协议,故涉案房产并不属于名义产权人即债务纠纷当事人,不应被查封。

申请执行人董强辩称,不动产权以登记为准,系争房屋登记在老许夫妇名下,属于其责任财产。小许夫妇所说的代持协议仅具有内部效力,不能对抗善意第三人,故查封行为合法有效。

动小心思惹大麻烦

杨浦法院经审理后认为,首先,不动产权变动以登记为生效要件。根据《中华人民共和国民法典》规定,物权的设立、变更,经依法登记,发生法律效力。本案中,系争房屋登记在老许夫妇名下,从未登记在小许夫妇名下。因此,从物权公示公信原则出发,系争房屋在法律上的所有权人始终是名义产权人。

其次,“借名买房”关系仅产生债权请求权。即使代持协议真实有效,小许夫妇与老许夫妇之间形成的也是合同关系(委托合同或无名合同)。小许夫妇据此享有的权利,是请求对方在未来某一时刻将系争房屋所有权转移登记至自己名下的债权,而非对系争房屋直接支配、排他的物权。

最后,内部债权效力不能对抗外部善意债权人。该债权效力仅限于合同当事人之间,不具有对外效力。当名义产权人的债权人申请强制执行时,实际出资人不能

以其内部债权来对抗外部经过公示的物权状态以及申请执行人的合法权益。据此,人民法院裁定驳回了小许夫妇的执行异议请求。

当前,不乏有市民为了规避自己没有资格买房或因“二套房”存在较高税费等问题,在实际操作中“借名买房”。法官指出,此举看似能钻空子、省成本,实则藏着“钱房两空”的大风险。这种操作绕开正规流程,背后的权利归属很容易陷入法律争议,尤其遇到名义产权人负债、房屋被查封时,实际出资人的权益难以得到保障。

法律本质仍需厘清

“借名买房”关系的法律本质,是实际出资人与名义产权人之间的合同关系,该关系仅产生债权效力,而非物权转移。根据合同相对性原则,实际出资人依据代持协议享有的并非是房屋的直接支配权。债权具有相对性和非排他性,仅能约束合同双方当事人,无法对抗合同之外的第三人。而物权具有绝对性和排他性,其设立、变更必须符合法定形式。“借名买



房”未通过登记完成物权变动,实际出资人始终未取得法律意义上的所有权,不能以债权请求权对抗外部基于物权登记产生的合法权利主张。

对实际出资人而言,一旦名义产权人发生债务纠纷、离婚、去世或其恶意处分房产(如出售、抵押),实际出资人往往难以追回房屋,只能向名义产权人主张违约赔偿,而该债权能否实现,存在极大不确定性。对名义产权人而言,其可能因名下登记有房产而丧失首套房购房资格,或者在实际出资人未按时偿还贷款时,需承担还款责任,影响个人征信。基于风险防范,应尽量避免“借名买房”,任何内部协议都无法从根本上规避物权登记制度带来的外部风险。

(文中当事人均为化名)

路虎撞墙次日才报警,10万元损失自己扛

法院:未及时通知属重大过失,导致事故原因难以确定,保险公司拒赔合法

《三湘都市报》虢灿 赵登前

一句“撞得不严重”,让湖南常德车主王星(化名)付出了10万余元的代价。他的路虎车起步时不慎撞墙,因事发深夜且自认为损失不大,便自行驾车离开现场,直到第二天上午才报警报险。正是这份“拖延”,让保险公司拒赔。

近日,常德澧县法院通报了这起财产保险合同纠纷案,驳回王星要求保险公司赔付维修费的诉讼请求,10万余元维修费只能由他自行承担。

路虎深夜撞墙擅自离场,次日报案遇拒赔

2024年10月的一个晚上,王星将自己的路虎车交由他人驾驶,自己坐在车上。没想到,车辆刚刚起步,就撞上了路边的墙壁。

事故发生后,王星和驾驶人立即下车查看。两人觉得撞得不严重,加之已是深夜,便没有第一时间报警或联系保险公司,而是驾车离开现场。直到第二天上午,他们才返回现场“复原”情况,报警、通知保险公司。

后续的发展远超王星的预期。交警部门出具事故证明载明:“因延时报案,无法证明驾驶人当时状态。”车辆定损后,维修费用高达10万余元。向保险公司申请理赔时,却遭到了拒绝。保险公司给出的理由是,“未及时通知导致事故性质、原因难以确定。”

协商无果,王星将保险公司诉至澧县法院,要求其支付这笔维修费。

未及时通知属重大过失,免责条款有效

法院经审理认为,依据《中华人民共和国保险法》第二十一条,被保险人有及时通知的义务。本案车主与驾驶人未报警、未报险即离开,致使交警部门无法核实驾驶人状态等关键事实,已构成因重大过失未及时通知,导致事故原因难以确定。

此外,法院查明,案涉保险单所附的《免责事项说明书》中,已将“因重大过失未及时通知导致事故原因、损失难以确定的,保险人不负责赔偿”这一条款加黑加粗,王星也已签字确认知晓相关内容,

这意味着保险公司已依法履行了提示说明义务,该免责条款合法有效。

对于王星提出的“事发时以为损失不大”的辩解,法院也明确不予采纳。法官指出,法律并未赋予被保险人仅凭个人判断损失大小来决定是否报险的权利,王星所称的“损失不大”与后续10万余元的维修费明显不符。

法院最终认定,王星的行为符合法定及保险合同约定的免责情形,保险公司的拒赔理由成立,遂判决驳回王星的诉讼请求。

提醒:保险理赔,“及时通知”是底线

“及时、如实履行出险通知义务,是保险消费者获得保险保障的前提。”承办法官表示,现实中,不少车主抱有侥幸心理、试图规避检查,或抱着“小事化了”的想法,这些都可能让自己的合法权益失去保障。

从保险行业角度来看,本案的判决不仅维护了保险合同的最高诚信原则,也有助于培育全社会守法守信、尊重契约的意识,同时能有效避免保险欺诈,降低调查成本。通过明晰双方的权利义务边界,法院既依法保护了守约方(保险公司)的合法权益,也对因重

大过失违反法定义务的行为作出惩戒,为营造稳定公平的法治化营商环境、保障保险行业稳健经营提供了司法支持。

法官特别提醒,保险事故发生后,无论现场看起来损失大小,被保险人均应第一时间停车保护现场,同时及时报警并通知保险公司,积极配合交警及保险公司开展勘查、定损工作。切勿因“损失小”“怕麻烦”而自行离开或延迟报案,否则一旦关键事实无法查清,最终可能需要自行承担巨额损失。