

# 借名买房,靠谱吗?

## 法官:当心得不偿失

本报首席记者 许梅 通讯员 金娜

李某与银行曾签订《个人房产抵押贷款合同》,借款80万元,借款期限是240个月。后银行发现,李某不再还款,经多次催缴仍未还贷。银行无奈向法院起诉,要求李某归还剩余的本金及利息、罚息、复利等共计70万余元。但庭审中,李某却说,案件背后另有“隐情”。这是怎么回事?近日,记者从嘉兴南湖法院了解到该案。

原来,当地有限购政策,李某的一位朋友曾介绍谢某给他认识,说谢某想买一套房,但没有购房资格,而李某名下正好没有

房产且征信良好。两人一拍即合,商定以李某的名义买房,房子的实际首付款、手续费以及后续房贷均由谢某提供,且谢某承诺两年后再向李某“买回”这套房,并给李某一笔“好处费”。于是李某向银行贷款,且对贷款数额等内容均未细看,稀里糊涂签了字。

两年后,谢某因个人资金问题开始不还贷款了,李某因此惹上了官司。

南湖法院审理认为,银行与李某签订的借款合同真实有效,李某未能按期还款已构成违约。银行有权向李某主张权利,要求其归还尚欠的借款本息并承担逾期还

款违约责任。而对于谢某的违约,李某可以另行主张。

最终,法院判决李某偿还银行的借款本金及利息、罚息、复利等共计70万余元。同时,银行对李某提供抵押的房产拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权。

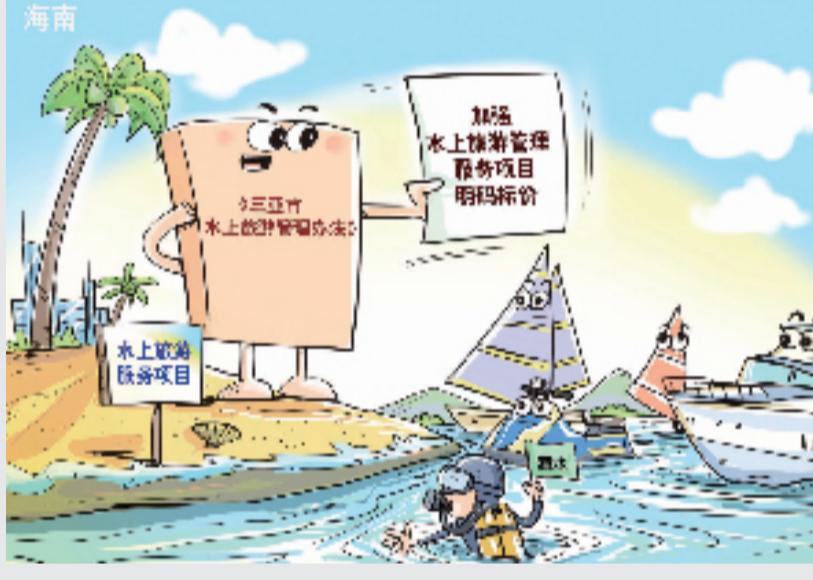
### 法官说法:

“借名买房”是指因购房资格限制、逃避债务、获取贷款等原因,实际购房人委托名义购房人以其名义实施购房的行为。现实生活中,不乏像谢某这样为了从买房投资中赚一笔,专门寻找征信良好的人去

办理房贷并签订协议承诺好处的人。而李某则因缺乏法律知识,以为自己只出个名就可以赚到“好处费”,结果背上了债务。

根据民法典相关规定,受托人因委托人的原因对第三人不履行义务,第三人可以选择向受托人主张权利。

本案中,李某虽然因谢某的原因未对银行履行还款义务,但其向银行借款时,并没有披露实际借款人是谢某。因此,银行有权选择向李某主张权利。而李某不仅没有获得好处,反而被银行起诉,甚至房屋拍卖价格不足以归还房贷时,自己还需承担剩余的还款责任,得不偿失。



## 加强管理

三亚市政府近日公布《三亚市水上旅游管理办法》,自2023年12月1日起施行。办法旨在解决水上旅游新业态在高质量发展中存在的堵点难题,其中规定,经营者在三亚开展水上旅游服务项目应当明码标价。

新华社 王鹏 作

## 股东被判对公司债务担责 不能证明个人财产独立于公司财产

《人民法院报》达媛

一人有限责任公司因仅有一名股东,具有设立条件低、股东自主决定权大、管理成本低等优点,吸引了众多中小企业的目光。但当一人公司出现债务时,若股东不能“自证清白”,是否需对公司债务担责?近日,北京房山法院对一起执行异议之诉案进行审理,判决追加一人公司股东为被执行人,并对公司的债务承担连带清偿责任。

2021年5月6日,劳动仲裁委员会作出裁决书,裁决某公司向赵某支付一定的补助金及工资。某公司未履行支付义务,赵某向法院申请强制执行。因某公司暂无财产可供执行,法院裁定终结本次执行程序。某

公司系一人有限责任公司,李某为公司法定代表人及唯一股东,赵某向法院提出追加李某为被执行人的执行异议申请,因法院无法与李某取得联系并送达相关材料,对于公司财产是否独立于其财产,在异议审查阶段无法查证,故法院裁定驳回赵某的追加请求。后赵某向法院提起执行异议之诉,要求追加李某为被执行人,在裁决书确定某公司应向赵某履行义务的范围内承担连带清偿责任。

法院审理后认为,一人有限责任公司的股东不能证明公司财产独立于股东自己的财产的,应当对公司债务承担连带责任。《最高人民法院关于民事执行中变更、追加当事人若干问题的规定》第二十条规定,作为被执行人的一人有限责任公司,财产不足以清偿生效法律文书确定的债务,股东不能证明公司财产独立于自己的财产,申请执行人申请变更、追加该股东为被执行人,对公司债务承担连带责任的,人民法院应予支持。本案中,某公司依法应向赵某履行一定债务,因其名下暂无财产可供执行,致使法院作出终结执行程序裁定。因作为公司股东兼法定代表人的李某未提供证据证明其财产独立于公司财产,故结合法律规定、当事人的举证情况及已查明的事实,李某应对涉案债务承担连带责任。

## 患者坠楼死亡,医疗机构是否担责

《潇湘晨报》

近日,湖南东安法院审结了一起在医疗机构坠楼死亡案件,医疗机构因尽到安全责任保障义务,判决驳回原告方的诉讼请求。该院微信公众号公布了这起案件。

2021年10月13日上午9时许,原告的家属唐某栋因肠胃不舒服到被告医院门诊内科就诊,医院初步诊断为十二指肠球部溃疡、慢性胃炎、冠心病,并开具了住院许可证,唐某栋预交

了1000元住院费后直接坐电梯到了13楼,但13楼并非其住院楼层,出了电梯后径直走向13楼楼梯间,后消失在医院监控里。直至当天16时许,医院保安报警发现一具尸体,查明为唐某栋。事发后,死者家属以侵权追索医疗机构民事侵权责任,要求赔偿损失。

法院经审理查明,死者唐某栋在被告东安县某微创医院就诊期间意外死亡,经东安县公安局鉴定检验初步确定系高坠致极重度颅脑损伤死亡,非医疗事故致人死亡。因此,本案判决:驳回原告方的诉讼请求。

东安县公安局对被告东安县某微创医院1楼至13楼楼梯窗户进行勘验检查,确定东安县某医院已尽到了安全保障义务;本案经东安县公安局鉴定检验初步确定唐某栋系高坠致极重度颅脑损伤死亡,非医疗事故致人死亡。因此,本案判决:驳回原告方的诉讼请求。

一审宣判后,原告方不服判决,向永州中院提起上诉。二审法院经审查后驳回上诉,维持原判。

## 女儿“啃老”,父母起诉把她赶出家门

《现代快报》孙苏皖

女儿多年在家,不出门工作,生活完全依赖父母。父母不想再被“啃老”,不仅要求女儿搬走,还将她告上法庭。近日,记者从江苏南京中院了解到,法院支持了这对父母的诉讼请求。

小高独自住在父母的一套房子里,不工作,没有经济来源,完全依靠父母每月支付的1000元生活。小高自称有十多年抑郁症病史,平时很少出门。女儿在家“啃老”多年,父母表示难以接受,于是起诉到法院,请求判令小高腾出高某、方某共同所有的位于南京市浦口

区江浦街道的房屋。

二审中,高某、方某提交了2020年9月27日调解协议一份,该调解协议载明,经社区调解,双方商议,达成以下协议:1.即日到自来水公司开通水;2.带小高到三甲医院看病,主要是妇科和心肾科;3.一个月内搬离,搬家费由父母支付;4.父母帮小高支付一年房租费用;5.每月支付小高1000元生活费,支付一年期限;6.案涉房屋卖出后,给小高20万元,小高承诺以后有任何事情与父母无关(有关户籍事宜要配合),父母有任何事情也与小高无关。

法院认为,高某、方某是案涉房屋

的共同共有人,对案涉房屋依法享有占有、使用、收益和处分的权利。小高在未经所有权人同意的情况下,占有使用案涉房屋,属于无权占有,高某、方某要求小高迁出案涉房屋,有事实和法律根据,应予支持。高某、方某出于亲情考虑,愿意为小高提供替代的安身之所,但小高对此不予配合,且在双方曾对房屋迁让事宜达成书面调解协议后,小高仍然违反调解协议约定继续占有案涉房屋。

南京中院据此判决:小高于判决发生法律效力之日起30日内,自高某、方某所有的位于南京市浦口区江浦街道的房屋迁出。

### 法官提醒

在商业活动中,一人公司经营决策虽不受其他因素牵连,但该类型公司的财产并非股东个人财产。经营一人公司,应当保持公司财产与股东个人财产相互独立,建立规范的财务制度,在每一个会计年度终了时编制年度财务会计报告,并经会计师事务所审计,留存好相关材料作为佐证。只有切实树立法治营商意识,加强内部合规治理,才能促进公司的健康稳步发展。